

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
KERCKEBOSCH BEHEERPLAN
GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 06.166
IDnr. : NL.IMRO.0355.BPKerckebosBeheer-VS01
Datum : 4 oktober 2024
Versie : 5
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 11 februari 2025 / Besluitnr. RV25.006

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	Aanleiding en doel van het beheergerichte bestemmingsplan.....	2
1.2	Vorbereidingsbesluit	2
1.3	De structuur van het beheerplan.....	2
1.4	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.5	Functie van het bestemmingsplan	4
1.6	Opzet van de toelichting	5
2	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Ontwikkeling en realisering	6
2.3	De hoofdstructuur.....	7
2.4	De woonscheggen aan de kant van groot heidestein.....	8
2.5	De woongebieden aan de kant van hoge dennen.....	25
3	DE REGELING IN HET BEHEERPLAN	30
3.1	Inleiding	30
3.2	Beeldkwaliteitsplan Kerckebosch	31
3.3	Van globale naar gedetailleerde woonbestemming	32
3.4	Vastleggen 4 locaties in het bos.....	35
3.5	Opzet van de regels	39
4	BELEIDSKADER.....	44
4.1	Inleiding en reikwijdte toetsing	44
4.2	Rijksbeleid	44
4.3	Provinciaal beleid	46
4.4	Regionaal beleid	48
4.5	Gemeentelijk beleid	49
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	58
5.1	Inleiding en reikwijdte toetsing.....	58
5.2	Begrenzing schoolpleinen en woonkavel.....	58
6	JURIDISCHE ASPECTEN	62
6.1	Algemeen	62
6.2	Opbouw regels en verbeelding.....	63
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	70
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	71
8.1	Vorbereidingsfase.....	71
8.2	Ontwerpfase.....	72
8.3	Vaststellingsfase	72
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	73
	Bijlage 1 Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL VAN HET BEHEERGERICHTE BESTEMMINGSPLAN

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het feit dat de ontwikkeling van de nieuwe wijk Kerckebosch nagenoeg is afgerond en de ontwikkelingsfase is overgegaan in de beheerfase. In het geldende bestemmingsplan was al aangekondigd dat dit het moment is om een meer beheergericht bestemmingsplan op te stellen.

Daartoe is een beeldkwaliteitsplan¹ voor Kerckebosch opgesteld waarin de visie, ontwerpprincipes en spelregels zijn vastgelegd die aan de totstandkoming van Kerckebosch ten grondslag liggen en die ook het uitgangspunt vormen voor de verdere ontwikkelingen in Kerckebosch. Daarbij gaat het er niet om dat de wijk moet blijven zoals die er anno 2023 bij ligt, maar dat de wijk zich verder ontwikkelt in de geest van wat er de afgelopen 15 jaar is bereikt.

Zo vormt het beeldkwaliteitsplan de grondslag voor dit beheergerichte bestemmingsplan. In het beheergerichte bestemmingsplan wordt de ruimte voor projectmatige gebiedsontwikkeling vervangen door heldere regels voor individuele woonkavels en groene openbare ruimte. Die regels voor de individuele woonkavels zijn overgenomen uit de geldende bestemmingsregelingen en waar nodig voor het waarborgen van de kwaliteit, aangevuld met de spelregels uit het beeldkwaliteitsplan.

1.2 VOORBEREIDINGSBESLUIT

De omzetting naar een regeling voor het beheer was in 2015 al publiekelijk aangekondigd bij de vaststelling van de Partiele herziening Kerckebosch (zie paragraaf 2.12 van de toelichting bij de Partiële herziening). Nu de bouw van de nieuwe woonwijk in het bos nagenoeg is afgerond, kan de omzetting naar een beheergericht bestemmingsplan ook daadwerkelijk worden opgepakt. Daartoe is op 19 april 2022 een Voorbereidingsbesluit Kerckebosch genomen, waarin is aangekondigd dat er een beheergericht bestemmingsplan in voorbereiding wordt genomen. Dit bestemmingsplan 'Kerckebosch beheerplan' is de invulling van dat beheergerichte bestemmingsplan.

1.3 DE STRUCTUUR VAN HET BEHEERPLAN

De structuur van dit beheergerichte bestemmingsplan is opgebouwd uit twee onderdelen:

1. Als eerste het onderdeel waarin de omzetting is geregeld van de globale woongebied-bestemmingen naar gedetailleerde bestemmingen voor wonen, tuin, verkeer en groen. Om de ruimtelijke kwaliteit daarbij te waarborgen is er in al deze gedetailleerde bestemmingen een koppeling met het beeldkwaliteitsplan gemaakt.
2. Daarnaast voorziet dit beheergerichte bestemmingsplan nog in het onderdeel waarin voor 4 aangewezen locaties in het bos, een nadere detaillering van

¹ wUrck, Beeldkwaliteitsplan Kerckebosch, maart 2023

verbeelding en regels gewenst is voor een goed beheer. Voor deze 4 locaties wordt de bestaande situatie vastgelegd op de verbeelding en in de regels. Het gaat om:

- a. Het vastleggen van het bestaande basketbalveld bij het Christelijk College Zeist;
- b. Het schrappen van de verwijderde parkeervoorziening van het Utrechts Landschap met de te vervangen bouwkeet, aan Hoog Kanje op de hoek met de Kerckeboschlaan.
- c. Het vastleggen van de aangelegde keerlus voor de brandweer aan Hoog Kanje, op de hoek met de Kerckeboschlaan. Binnen de aangelegde keerlus is een nieuw gebouwtje voor onderhoud en beheer voorzien²;
- d. Het vastleggen van de bestaande begrenzing tussen de schoolpleinen aan de Graaf Lodewijklaan en de aangrenzende woonbestemmingen.

1.4 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Zeist, grenzend aan de woonwijk Hoge Dennen, en heeft een omvang van circa 19,6 hectare.

Het plangebied bestaat uit de voormalige woongebied-bestemmingen van het geldende bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' (met wijzigingen en herzieningen zoals getoond in de 'Integrale versie Hoge Dennen – Kerckebosch') (in figuur 1 in **geel** gearceerd weergegeven), plus een aantal locaties in het bos waar een nadere detaillering van verbeelding en regels gewenst is voor een goed beheer (in figuur 1 in **blauw** gearceerd).

²Hier is geen nieuwe ingreep in de omgeving voor nodig. Het terrein is al vrij gemaakt voor de keerlus en het bestaande gebouwtje op de kruising verdwijnt. Dit terrein gaat weer terug naar het bos.



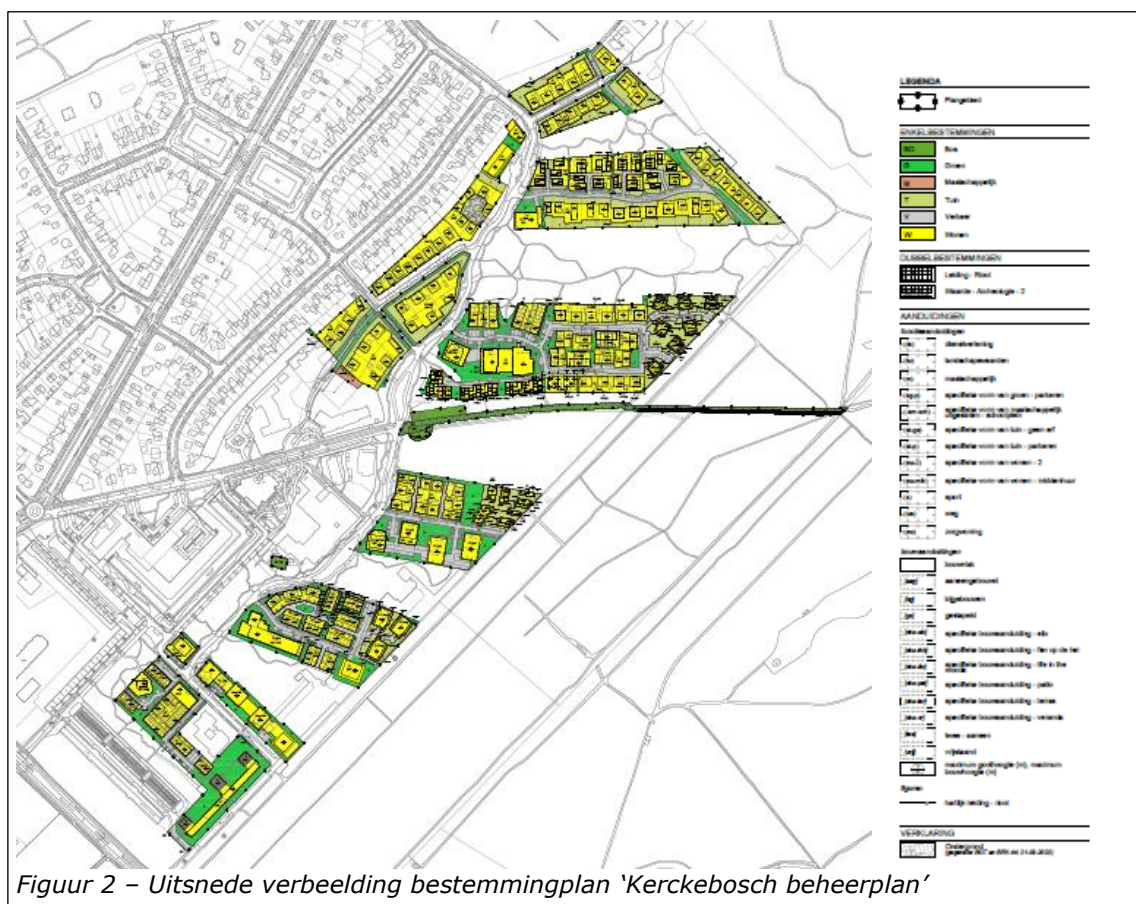
Figuur 1 – Ligging en begrenzing plangebied 'Kerckebosch beheerplan'

1.5 FUNCTIE VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan 'Kerckebosch beheerplan' regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden in het plangebied.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart), regels en een toelichting. De verbeelding en de daarop aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen. De plantoelichting heeft geen rechtskracht.



2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 INLEIDING

In deze paragraaf is een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied en de omgeving opgenomen.

2.2 ONTWIKKELING EN REALISERING

De planvorming voor Kerckebosch is al in 2003 begonnen. Aanvankelijk met de bedoeling om circa 150 woningen toe te voegen in het gebied. Na onderzoek naar de toekomstkwaliteit van de bestaande woningen is besloten dat sloop en nieuwbouw de voorkeur verdient boven renovatie. Op basis hiervan heeft de gemeenteraad besloten dat er een vernieuwingsplan voor de hele wijk moest komen. Op 20 september 2005 stelde de raad hiertoe een ontwikkelingsprogramma voor vernieuwing vast met de uitgangspunten voor een vernieuwingsplan, waaronder de sloop van 708 woningen en de bouw van maximaal 1250 woningen.

Vervolgens werd in 2007 de 'Ontwikkelingsvisie Kerckebosch in beweging' in samenspraak met een groot aantal belanghebbenden opgesteld en door de gemeenteraad van Zeist vastgesteld. Dit model en de Ontwikkelingsvisie waren de basis voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking die in het Masterplan Kerckebosch zijn beslag heeft gekregen.

Dit Masterplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 maart 2009, vormde de basis voor het bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' dat in 2010 door de gemeenteraad werd vastgesteld (het zogenaamde Moederplan). In dat moederplan waren ontwikkelingsgerichte en globale bestemmingen opgenomen voor de herontwikkeling van de wijk Kerckebosch (Woongebied – 1 en Woongebied – 2).

Door de lange voorbereidingstijd van de planvorming kreeg de WOM al kort na de vaststelling van het Moederplan te maken met gewijzigde economische omstandigheden³ en voortschrijdende inzichten⁴. Dat was reden om in 2014 een Wijzigingsplan⁵ vast te stellen om de woonscheggen iets te verruimen en zo het gewijzigde woningbouwprogramma met parkeren op maaiveld te kunnen faciliteren. In 2015 werd vervolgens een Partiële herziening⁶ van het Moederplan vastgesteld, waarmee onder meer de schoolvoorzieningen in het gebied nog verder werden geconcentreerd om meer grondgebonden woningen mogelijk te maken. Overigens is in de Partiële herziening al aangekondigd dat het de bedoeling is om het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan voor Kerckebosch te laten opvolgen door een beheersgericht bestemmingsplan en is er in de regels al voorgesorteerd op een conserverend plan.

Om het overzicht van al deze aanpassingen te behouden is op 25 november 2015 ook een integrale versie van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' gepubliceerd. Daarvoor heeft het gemeentebestuur geen nieuwe versie van het

³ Vooral als gevolg van de bankencrisis.

⁴ Voor ondergronds parkeren moet veel meer worden gekapt dan voor parkeren op maaiveld.

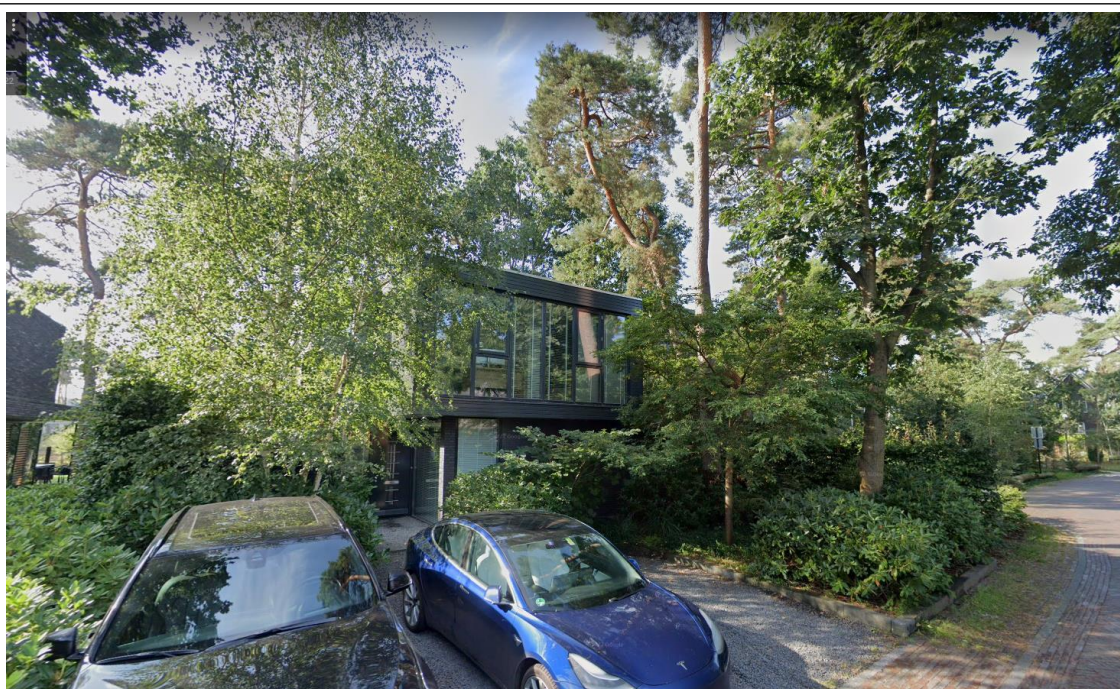
⁵ Wijzigingsplan Kerckebosch, vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van Zeist op 15 juli 2014.

⁶ Partiële herziening Kerckebosch, vastgesteld door de Gemeenteraad van Zeist op 28 april 2015.

bestemmingsplan vastgesteld, maar is een integrale versie samengesteld uit het Moederplan, het Wijzigingsplan en de Partiële herziening. De integrale versie heeft daarom geen juridische status. Die status is voorbehouden aan het Moederplan, het Wijzigingsplan en de Partiële herziening.

Op basis van deze ontwikkelingsgerichte regelingen zijn de omgevingsvergunningen voor het bouwen en aanleggen verleend en is de kapvergunning verleend. Inmiddels is de projectmatige ontwikkeling afgerond en zijn nagenoeg alle vergunningen gerealiseerd.

Daarbij is het gelukt om zo zorgvuldig tussen de bomen te bouwen dat uiteindelijk 20% van de bomen, waarvoor wel een kapvergunning is verleend, niet is gekapt.



*Figuur 3 – Voorbeeld van zorgvuldig bouwen tussen de bomen zonder te kappen.
(Bron: Google Streetview)*

2.3 DE HOOFDSTRUCTUUR

Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur van Kerckebosch is het bos de drager. Daartoe steekt het bos met heidegebied van Groot Heidestein als het ware met een aantal vingers het woongebied van Kerckebosch in. Om de natuurwaarde van het bos met heidegebied te versterken zijn 2 van deze zogenaamde bosvingers ook als heidegebied ingericht.

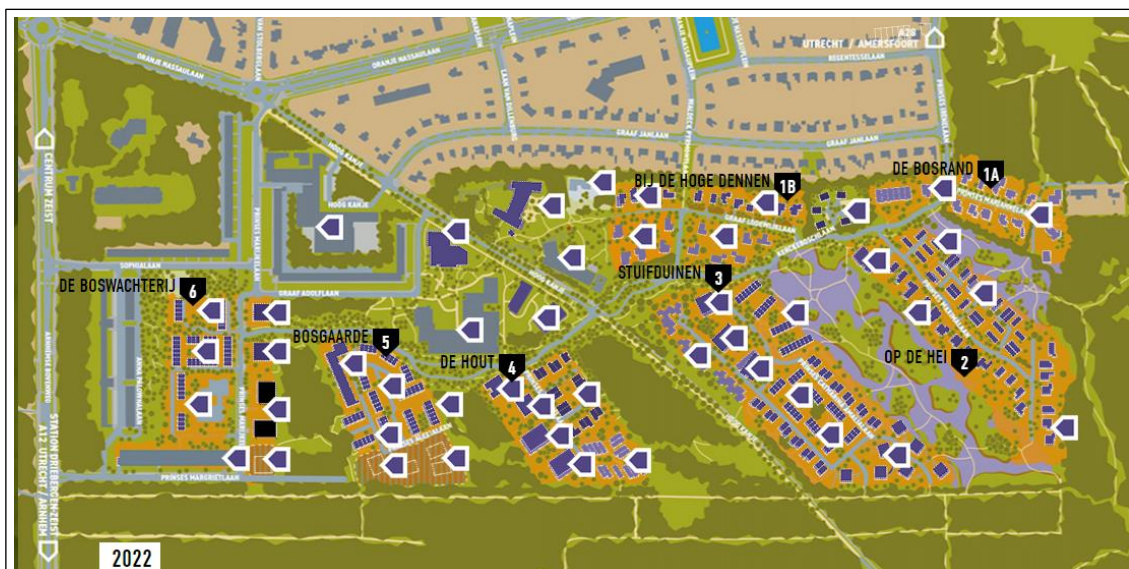
Structuurbepalend in het gebied zijn de nieuw aangelegde Kerckeboschlaan en het oude Hoog Kanje. De Kerckeboschlaan slingert als een oude bosweg van noord naar zuid door het gebied en verbindt alle woongebieden met elkaar. Hoog Kanje vormt de oude verbinding tussen de Oude Arnhemse Bovenweg en het bosgebied van Groot Heidestein en doorsnijdt het gebied van oost naar west.

Langs de 'buitenzijde' van de Kerckeboschlaan liggen 6 zogenaamde woonscheggen die grenzen aan het bos van Groot Heidestein (de westkant). Zie ook figuur 4. Van noord naar zuid zijn dat de volgende woonscheggen:

1. De Bosrand (1A).
2. Op de hei.
3. Stuifduinen.
4. De Hout.
5. Bosgaarde.
6. De Boswachterij.

Langs de 'binnenzijde' van de Kerckeboschlaan (westelijk van deze laan) liggen 3 woongebieden die grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de Graaf Janlaan (onderdeel van de wijk Hoge Dennen). Van noord naar zuid zijn dat de volgende gebieden:

1. Evergreen (ongenummerd in figuur 4).
2. De Bosvlinders (ongenummerd in figuur 4).
3. Bij de Hoge Dennen (1B).



Figuur 4 – Kaartuitsnede met woonscheggen, bosvingers en woongebiedjes. De kaart is niet noord, maar oost gericht

2.4 DE WOONSCHEGGEN AAN DE KANT VAN GROOT HEIDESTEIN

2.4.1 De Bosrand

De Bosrand steekt in het bosgebied met aan de zuidzijde een heidegebied. Het wordt ontsloten via de Prinses Mariannelaan.

In deze scheg is het volgende aantal en type woningen gerealiseerd:

Woningtype	Aantal
Appartementen	-
Vrijstaand	13
Twee aaneen	-
Aaneengebouwd (rij)	-

In totaal zijn in De Bosrand 13 vrijstaande woningen op ruime kavels gerealiseerd. Het zijn vrije kavels voor klassieke/jaren '30 droomvilla's.

De bouwhoogten variëren, maar bedragen niet meer dan 11 meter. De goothoogten wisselen sterk vanwege de grote verscheidenheid aan kappen.

De verscheidenheid van de gerealiseerde bouwmassa's en kappen vormt een kwaliteit in deze woonscheg. Deze kwaliteit wordt bij een bouw aanvraag beoordeeld in het kader van de beeldkwaliteit (zie hiervoor ook paragraaf 3.6 van deze plantoelichting).



Figuur 5 – Woonscheg De Bosrand met Prinses Mariannelaan op een luchtfoto, inclusief kadastrale gegevens en met de plancontour van het voorbereidingsbesluit blauw weergegeven (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 6 – Prinses Mariannelaan: verscheidenheid in bouwmassa's en goot- en bouwhoogten (Bron: Google Streetview)

2.4.2 Op de hei

De woonscheg 'Op de hei' ligt tussen 2 heidegebieden en wordt ontsloten via de Prinses Maximalaan.

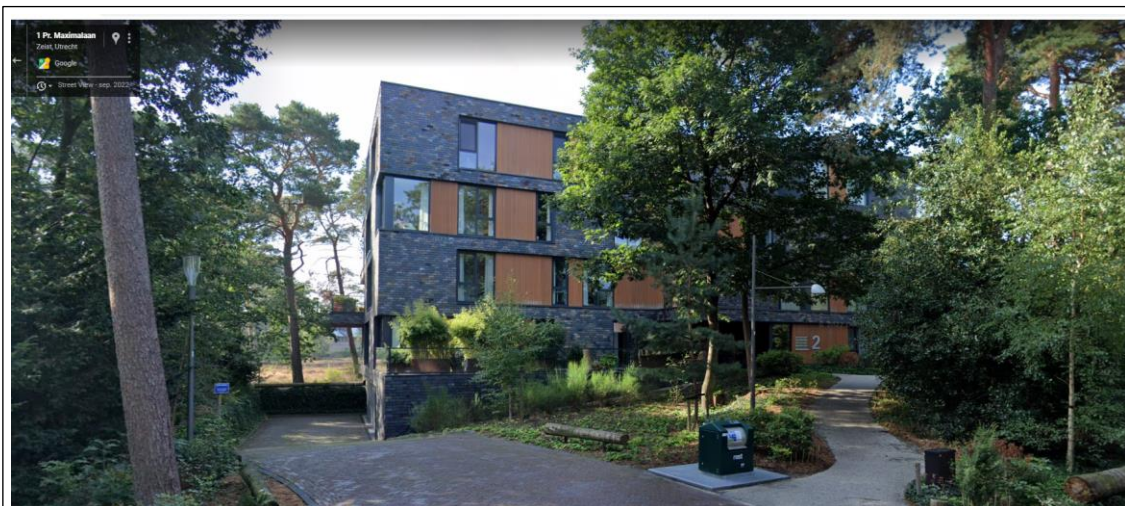


Figuur 7 – Woonscheg Op de hei met Prinses Maximalaan op een luchtfoto, inclusief kadastrale gegevens en met de plancontour van het voorbereidingsbesluit blauw weergegeven (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In deze scheg is het volgende aantal en type woningen gerealiseerd:

Woningtype	Aantal
Appartementen	11
Vrijstaand	35
Twee aaneen	12
Aaneengebouwd (rij)	-

Op de kop van deze woonscheg, op de hoek van de Kerckeboschlaan en de Prinses Maximalaan, is een appartementengebouw gerealiseerd, in 4 bouwlagen plus een ondergrondse/ halfverdiepte parkeerkelder.



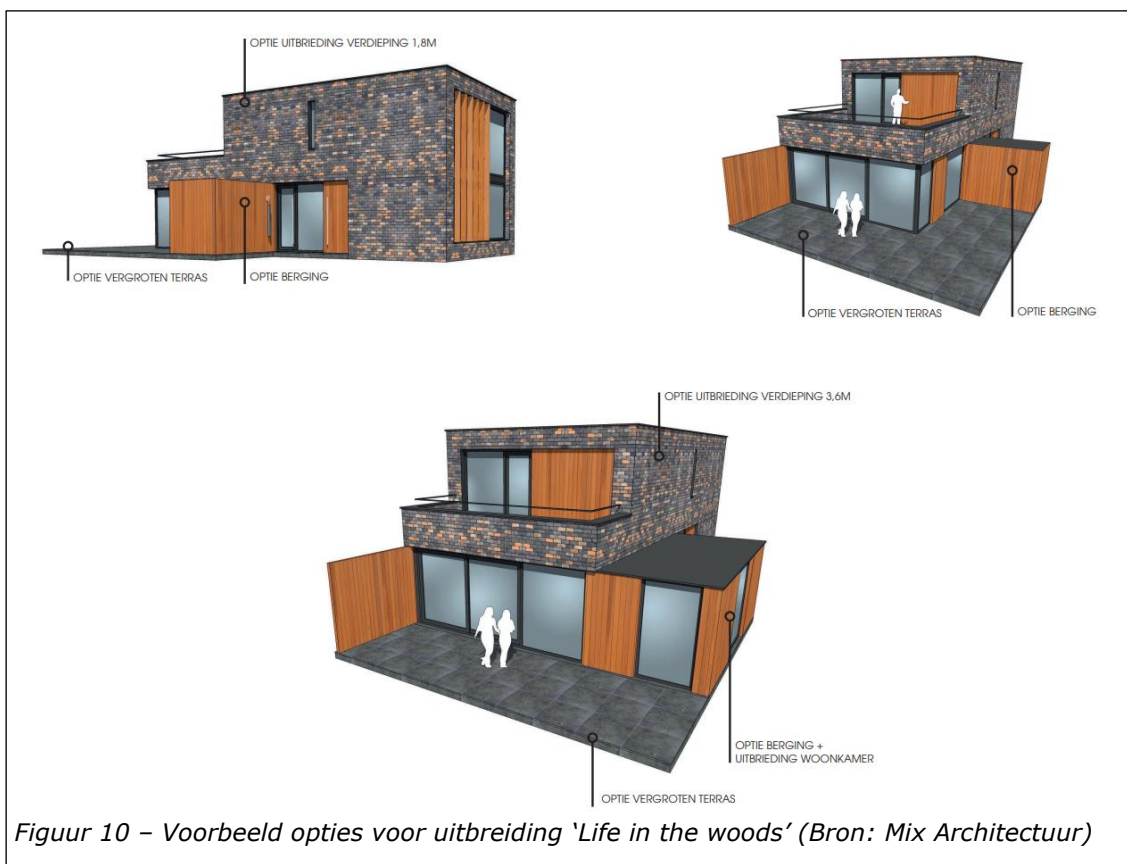
Figuur 8 – Prinses Maximalaan: Appartementengebouw (Bron: Google Streetview)

Langs de Noordzijde van de Prinses Maximalaan zijn afwisselend vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd. Deze woonomgeving is gekarakteriseerd als **'Life in the woods'**. De woningen zijn in 2 bouwlagen en plat afgedekt gerealiseerd, waarbij de bouwhoogten variëren maar niet meer bedragen dan 7 meter.



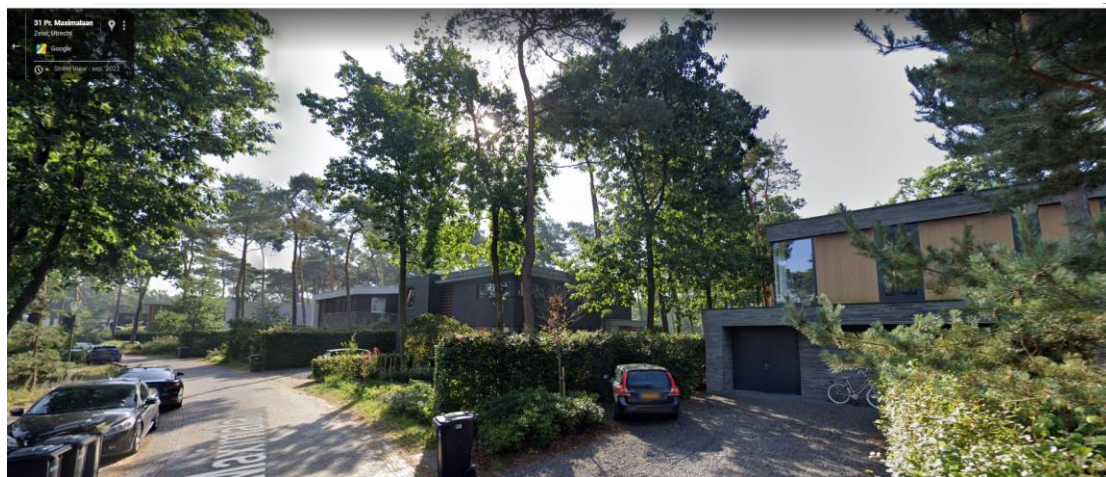
Figuur 9 – Prinses Maximalaan noordzijde 'Life in the woods' (Bron: Google Streetview)

De bouwmassa's zijn voor **'Life in the woods'** zo karakteristiek dat uitbreidingen van de vergunde bouwmassa's uitsluitend volgens een aantal specifieke opties voor uitbreiding zijn toegestaan.

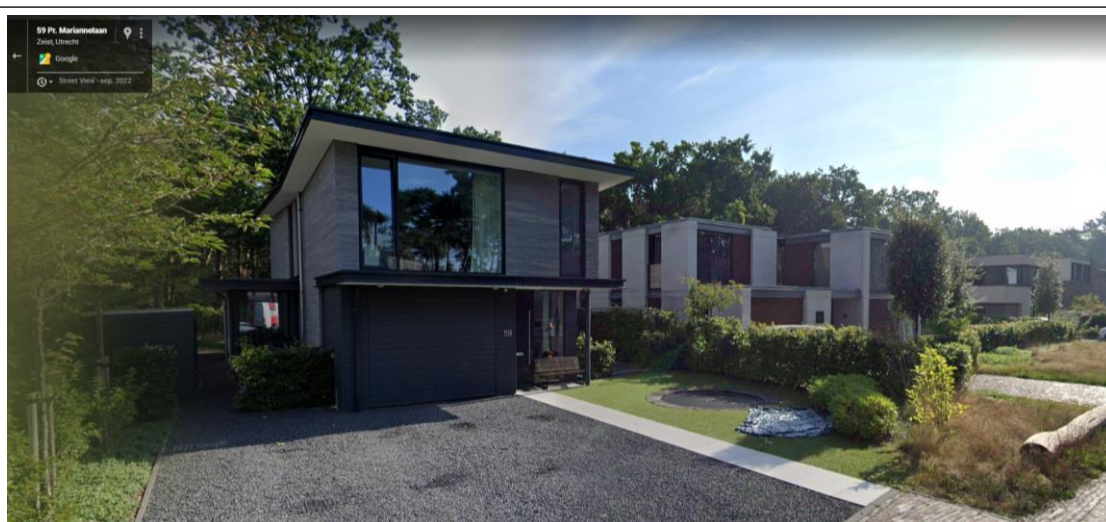


Figuur 10 – Voorbeeld opties voor uitbreiding 'Life in the woods' (Bron: Mix Architectuur)

Langs de zuidzijde van de Prinses Maximalaan en aan het einde van deze woonscheg zijn vrijstaande woningen gerealiseerd, in 2 bouwlagen en plat afgedekt. De bouwhoogten variëren en bedragen niet meer dan 7 meter.



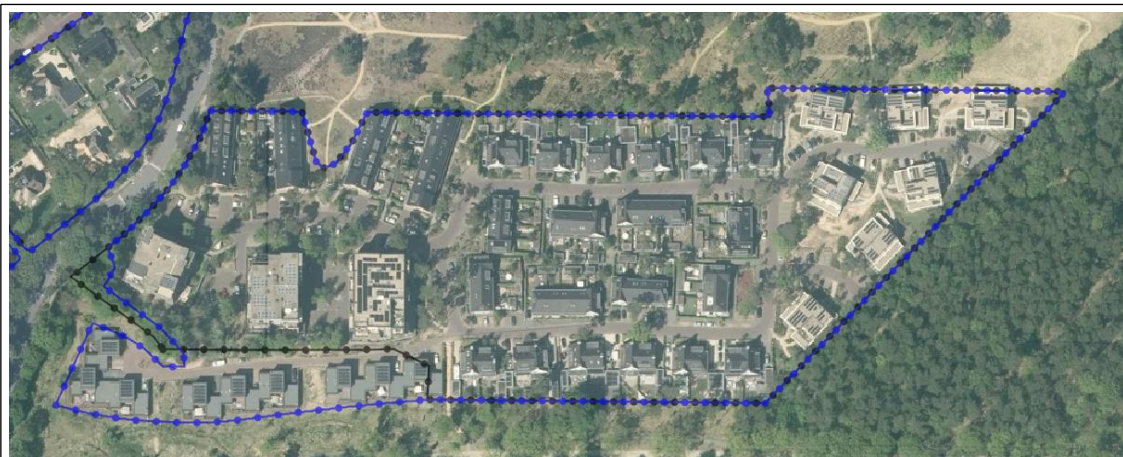
Figuur 11 – Prinses Maximalaan zuidzijde (Bron: Google Streetview)



Figuur 12 – Prinses Maximalaan westzijde (Bron: Google Streetview)

2.4.3 Stuifduinen

De woonscheg 'Stuifduinen' wordt ontsloten met 2 ontsluitingswegen: De Prinses Catharina Amaliaaan voor de noordzijde en de Prinsessenhof voor de zuidzijde.

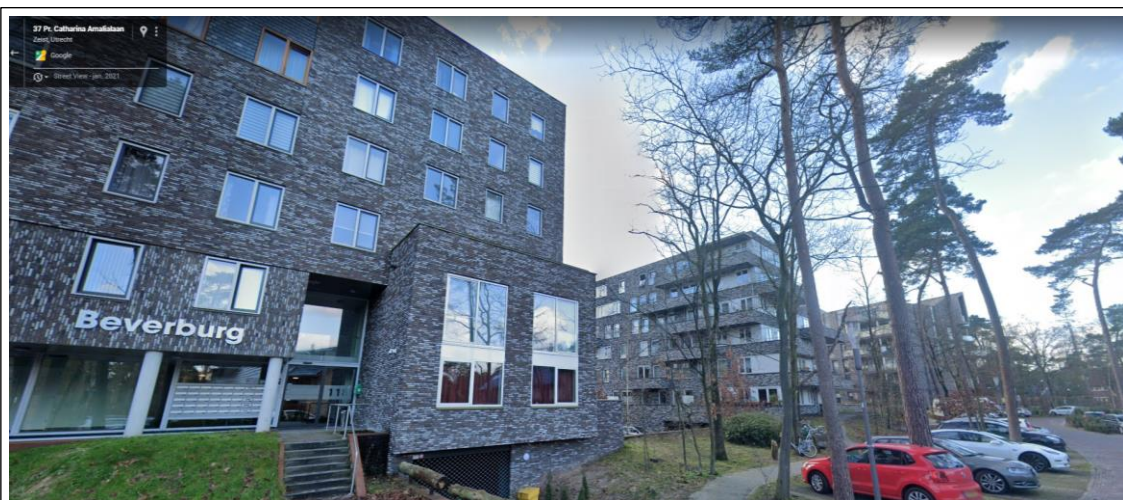


Figuur 13 – Woonscheg Stuifduinen met Prinses Catharina Amaliaaan en Prinsessenhof op een luchtfoto, met de plancontour van het voorbereidingsbesluit blauw weergegeven (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In deze scheg is het volgende aantal en type woningen gerealiseerd:

Woningtype	Aantal
Appartementen	88
Vrijstaand	9
Twee aaneen	22
Aaneengebouwd (rij)	72

Op de kop van deze woonscheg, op de hoek van de Kerckeboschlaan en de Prinses Catharina Amaliaaan, zijn 3 appartementengebouwen gerealiseerd, in 6 bouwlagen en een ondergrondse/ verdiepte parkeerlaag.



Figuur 14 – Prinses Catharina Amaliaaan: appartementengebouwen (Bron: Google Streetview)

Verder langs de Prinses Catharina Amaliaaan staan vooral rijenwoningen en twee-aaneen gebouwde woningen.

De rijenwoningen (ook wel aaneengebouwd genoemd) hebben twee bouwlagen met een kap. De bouwhoogten variëren licht, met hoogte-accenten op de hoek, maar bedragen niet meer dan 11 meter.

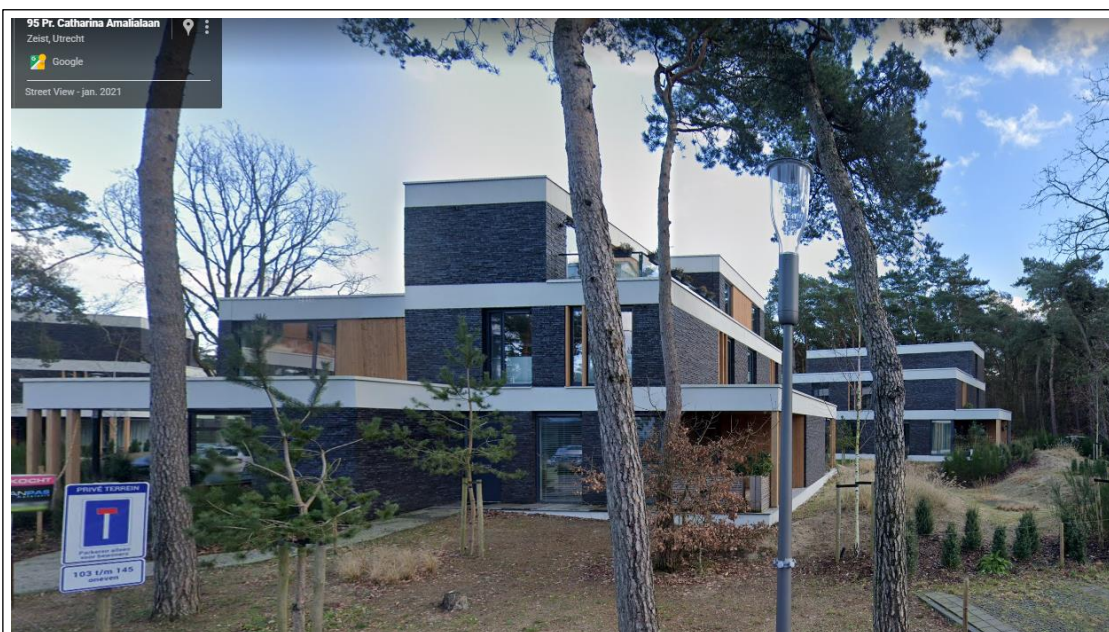
De twee aaneen gebouwde woningen langs de Prinses Catharina Amaliaaan variëren met een langskap en een dwarskap. Deze woningen hebben 1 bouwlaag met een hoge kap, waarin de tweede bouwlaag plus een zolder zijn opgenomen. De bouwhoogte varieert, maar bedraagt niet meer dan 11 meter.

De variatie van een langskap en een dwarskap vormt hier een gerealiseerde kwaliteit die bij een bouwaanvraag wordt beoordeeld in het kader van de beeldkwaliteit (zie hiervoor ook paragraaf 3.6 van deze plantoelichting).



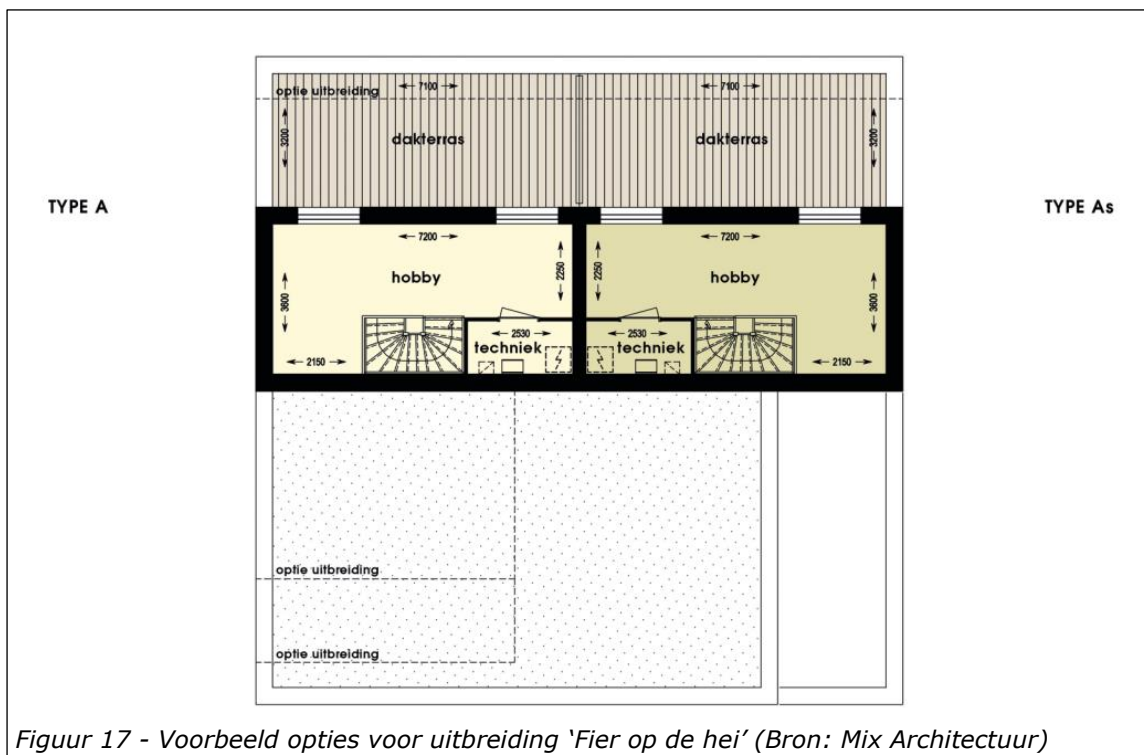
*Figuur 15 – Prinses Catharina Amaliaaan: Variatie langs- en dwarskap
(Bron: Google Streetview)*

Aan het einde van de scheg staan 7 woongebouwen met zogenaamde kwadrantwoningen (4 woningen die in een kwadrant zijn gebouwd). Deze woonomgeving is gekarakteriseerd als '**Fier op de hei**'. De woningen zijn hier in 2 tot 3 karakteristieke bouwlagen gerealiseerd en plat afgedekt. Daarbij variëren de bouwhoogten.



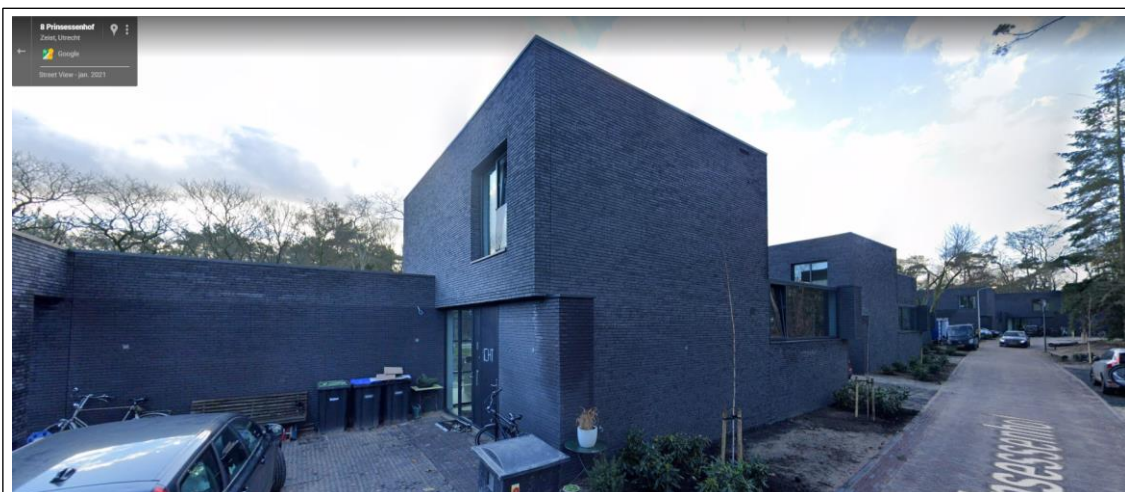
Figuur 16 - Prinses Catharina Amaliaaan: Variatie bouwmassa's met verjongde verdiepingen (Bron: Google Streetview)

De bouwmassa's voor '**Fier op de hei**' zijn zo karakteristiek dat uitbreidingen van de vergunde bouwmassa's uitsluitend zijn toegestaan volgens een aantal specifieke opties voor uitbreiding.



Figuur 17 - Voorbeeld opties voor uitbreiding 'Fier op de hei' (Bron: Mix Architectuur)

Langs de Prinsessenhof staan geschakelde bungalows met een karakteristieke bouwmassa in de vorm van een bovenverdieping die niet meer dan de helft van de eerste bouwlaag beslaat. Aan de achterzijde van deze woningen is bij elke woning een terras aanwezig, zodanig gepositioneerd en in het ontwerp van de woning meegenomen dat deze als een soort patio gekenmerkt kan worden.



Figuur 18 - Karakteristieke bouwmassa's aan de Prinsessenhof (Bron: Google Streetview)

2.4.4 De Hout

De woonscheg 'De Hout' wordt ontsloten via de Prinses Arianelaan.

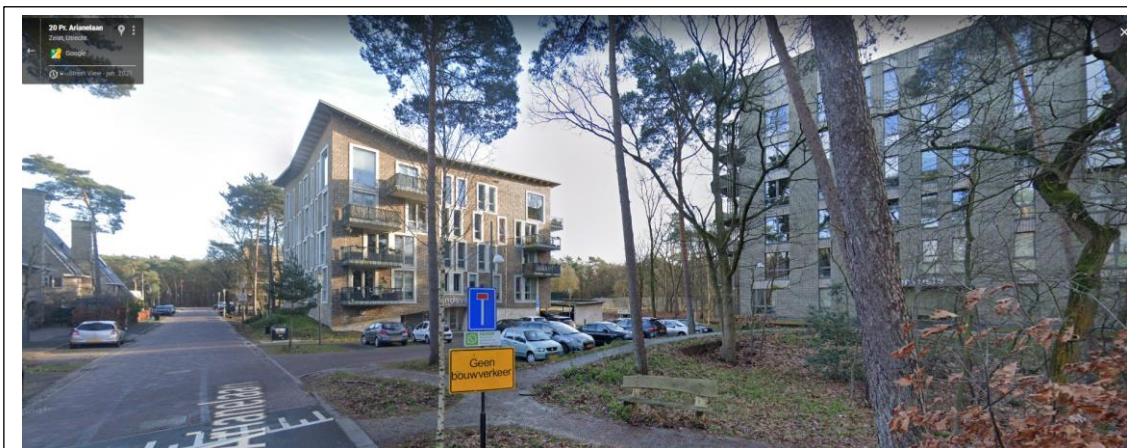


Figuur 19 – Woonscheg De Hout met Prinses Arianelaan op een luchtfoto, met de plancontour van het voorbereidingsbesluit blauw weergegeven (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In deze scheg is het volgende aantal en type woningen gerealiseerd:

Woningtype	Aantal
Appartementen	124
Vrijstaand	4
Twee aaneen	24
Aaneengebouwd (rij)	4

Langs de zuidzijde van de Prinses Arianelaan staat 4 appartementengebouwen, die in bouwlagen variëren tussen de 4 tot 7 bouwlagen, met een ondergrondse/verdiepte bouwlaag.



Figuur 20 – Prinses Arianelaan: appartementengebouwen (Bron: Google Streetview)

Aan de noordzijde van de Prinses Arianelaan staan langs het eerste deel vooral twee-aaneengebouwde woningen, met voor een deel langskappen en een deel dwarskappen die in nokhoogte verschillen. De goothoogten variëren ook, maar bedragen niet meer dan 7 meter. De bouwhoogten bedragen nergens meer dan 11 meter. De variatie in langs- en dwarskappen met een verschil in de nokhoogte vormt een gerealiseerde kwaliteit die bij een bouwaanvraag wordt beoordeeld in het kader van de beeldkwaliteit (zie hiervoor ook paragraaf 3.6 van deze plantoelichting).



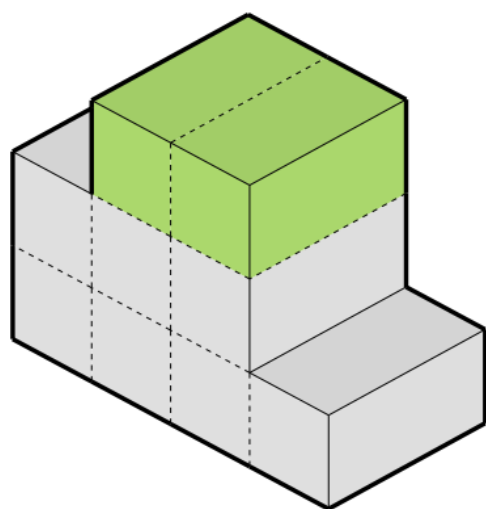
Figuur 21 - Prinses Arianelaan, noordzijde eerste deel: Afwisseling langs en dwarskap (Bron: Google Streetview)

Op het tweede deel langs de noordzijde van de Prinses Arianelaan worden afwisselend twee-aaneengebouwde, rij- en vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woonomgeving is gekarakteriseerd als 'Elix'. De woningen zijn hier afwisselend in 2 of 3 karakteristieke bouwlagen gerealiseerd en plat afgedekt. Daarbij variëren de bouwhoogten maar bedragen niet meer dan 11 meter.



Figuur 22 - Prinses Arianelaan, noordzijde tweede deel: Elix volgens verkooptekening (Bron: BPD)

De bouwmassa's zijn voor '**Elix**' zo karakteristiek dat uitbreidingen van de vergunde bouwmassa's uitsluitend zijn toegestaan volgens een aantal specifieke opties voor uitbreiding.



MAXIMAAL

GBO: 146,9 M2

BVO: 186,9 M2

INHOUD: 596 M3

Figuur 23 - Voorbeeld 'Elix' opties voor uitbreiding (Bron: BPD)

2.4.5 Bosgaarde

De woonscheg Bosgaarde wordt ontsloten via de Prinses Alexialaan, waarop 'ontsluitingsstraatjes' aanhaken voor de ontsluiting van de woningen langs de noordzijde van deze scheg en een aantal woningen aan de zuidzijde van deze scheg.

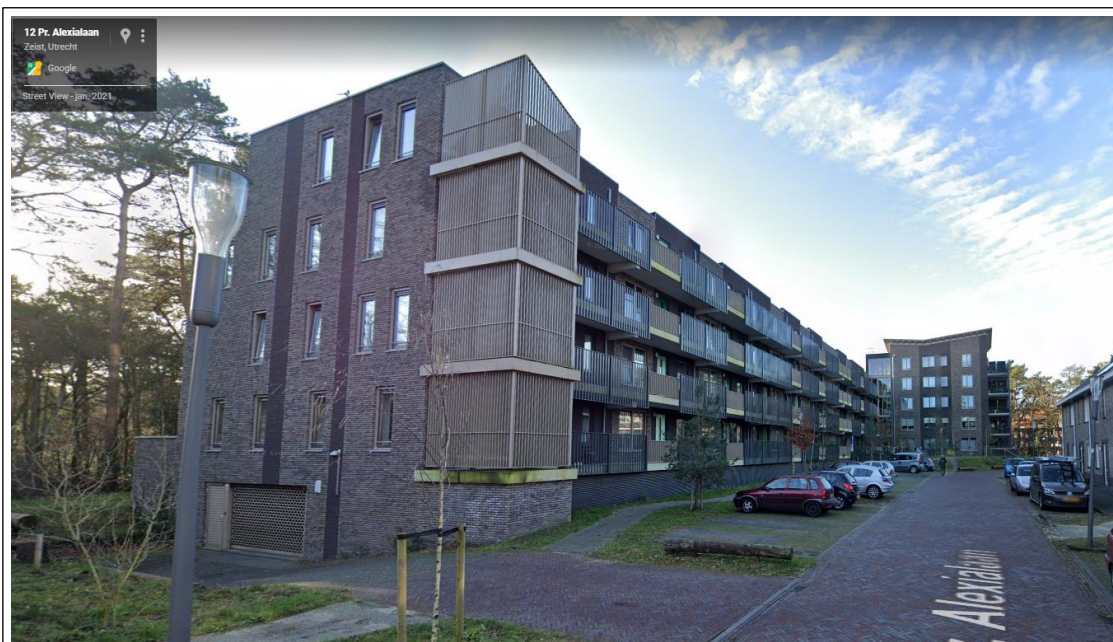


Figuur 24 – Woonscheg Bosgaarde met Prinses Alexialaan die deels in een lus loopt (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In deze scheg is het volgende aantal en type woningen gerealiseerd:

Woningtype	Aantal
Appartementen	77
Vrijstaand	-
Twee aaneen	30 rug
Aaneengebouwd (rij)	64

Op de kop van de Prinses Alexialaan staat aan de zuidzijde een appartementengebouw in 5 bouwlagen, dat verbonden is met een galerijflat in 4 bouwlagen, beiden met een ondergrondse/verdiepte bouwlaag.



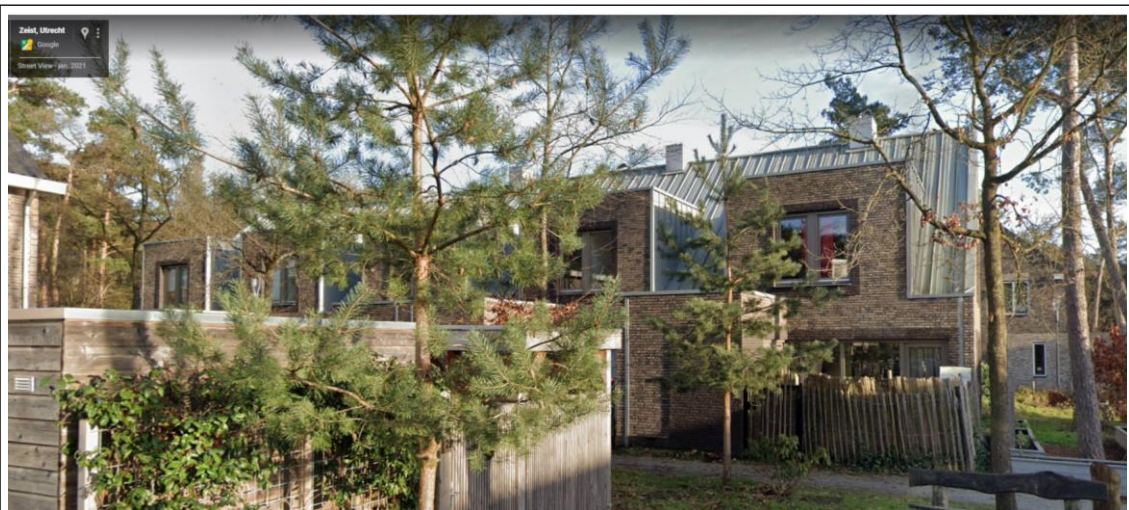
Figuur 25 – Prinses Alexialaan zuidzijde met galerijflat en appartementengebouw (Bron: Google Streetview)

Verder langs de zuidzijde van de Prinses Alexialaan staan twee blokken met rijenwoningen, uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap. Deze aaneengebouwde woningen staan haaks op de Prinses Alexialaan met een 'ontsluitingsstraatje' ertussen. De goot- en bouwhoogten bedragen niet meer dan respectievelijk 7 meter en 11 meter.

Ook langs de noordzijde van de Prinses Alexialaan staan vooral rijenwoningen in twee bouwlagen met een kap, met vergelijkbare goot- en bouwhoogten.

Aan het einde van de noordelijke 'ontsluitingsstraatje' zijn rijenwoningen gerealiseerd met een tweede bouwlaag die op karakteristieke wijze in de kap van de woning is geïntegreerd.

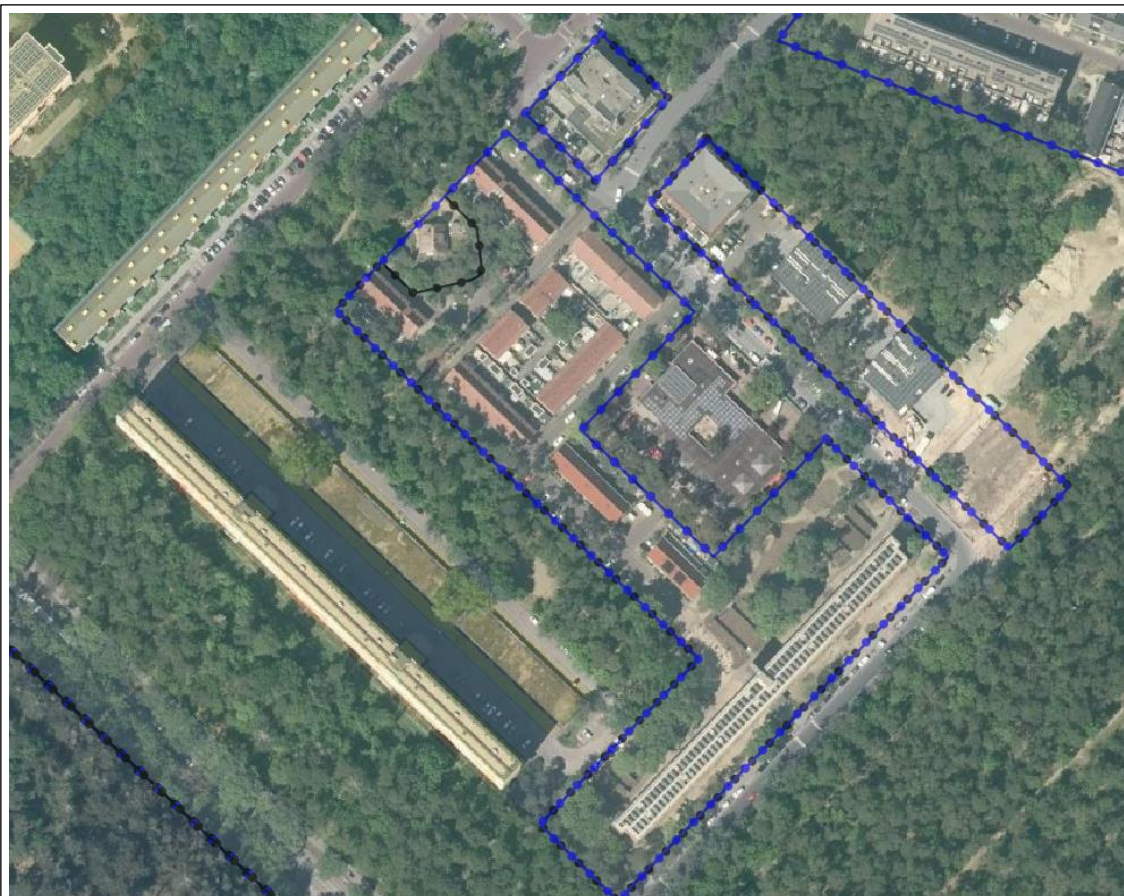
Deze kapvorm met geïntegreerde bouwlaag vormt een kwaliteit voor deze rijenwoningen die bij een bouwaanvraag wordt beoordeeld in het kader van de beeldkwaliteit (zie hiervoor ook paragraaf 3.6 van deze plantoelichting).



Figuur 26 – Woningen noordelijke 'ontsluitingsstraatje' (Bron: Google Streetview)

2.4.6 De Boswachterij

De woonscheg Boswachterij wordt aan de noordwestzijde ontsloten via de Prinses Marijkelaan (die hier de Kerckeboschlaan kruist) en aan de zuidoostzijde via de Prinses Margrietlaan, op de grens met het bos van Groot Heidestein.



Figuur 27 – Woonscheg Boswachterij met Prinses Marijkelaan en Prinses Margrietlaan langs de zuidwestzijde, met de plancontour van het voorbereidingsbesluit blauw weergegeven (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In deze scheg is het volgende aantal en type woningen gerealiseerd / aanwezig:

Woningtype	Aantal
Appartementen	113
Vrijstaand	1 *
Twee aaneen	-
Aaneen gebouwd (rij)	49

* de vrijstaande woning aan de Sophialaan (nr. 2) was al vóór de herontwikkeling van de wijk Kerckebosch aanwezig en wordt niet tot de nieuw gerealiseerde woningen gerekend.

Langs de noordzijde van de Prinses Marijkelaan staan in totaal vijf appartementengebouwen. Deze woongebouwen, allen voorzien van een (half)ondergrondse parkeervoorziening, hebben meerdere bouwlagen (variërend van 4 tot 6) waardoor de bouwhoogte ook verschilt. Dit wordt nog benadrukt door de wisselende kapvormen van de gebouwen.



Figuur 28 – Één van de vijf appartementengebouwen noordelijk van de Prinses Marijkelaan, in dit geval de meeste westelijke, op de hoek Kerckboschlaan (Bron: Google Streetview)

Aan de zuidzijde van de Prinses Marijkelaan, rond het boswachtershuisje, staan rijenwoningen in twee bouwlagen met een kap. De goot- en bouwhoogten van deze rijenwoningen bedragen in iedergeval niet meer dan respectievelijk 7 meter en 11 meter. Soortgelijke rijenwoningen staan ook iets verderop langs de Prinses Marijkelaan (nrs. 96-108).



Figuur 29 – Prinses Marijkelaan zuidzijde met rijenwoningen (Bron: Google Streetview)

Langs de zuidzijde van de Prinses Marijkelaan, tussen de Kerckboschlaan en de Prinses Margrietlaan, staan rijenwoningen in 3 lagen met een flauwe kap. Op de begane grond zijn bergingen aanwezig en wordt geparkeerd. De derde woonlaag is

in de kap geïntegreerd. De goot- en bouwhoogte wijkt daarmee af van de nabijgelegen rijwoningen.



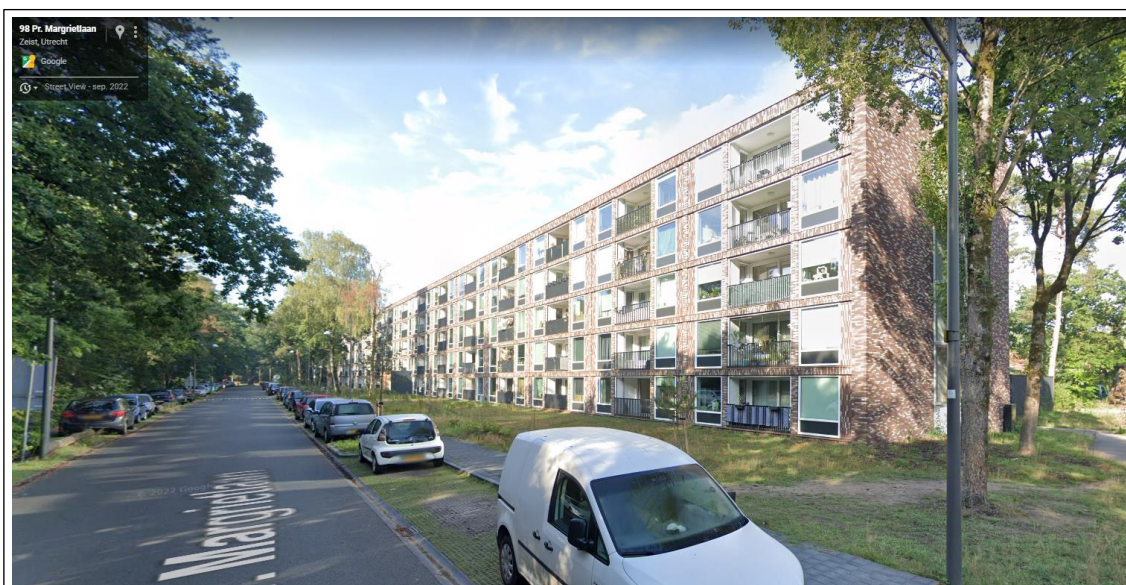
Figuur 30 – Prinses Marijkelaan zuidzijde met rijwoningen in 3 bouwlagen met flauwe kap. (Bron: Google Streetview)

Verder langs de Prinses Marijkelaan en zuidelijk van het bestaande kinderdagverblijf 'De Berk' staan rijwoningen in 2 bouwlagen met een kap (nrs. 114-132).



Figuur 31 – Prinses Marijkelaan nummers 114-132 (Bron: Google Streetview)

Langs de Prinses Margrietlaan staat een gerenoveerde galerijflat in 5 bouwlagen.



Figuur 32 – Prinses Margrietlaan (Bron: Google Streetview)

2.5 DE WOONGEBIEDEN AAN DE KANT VAN HOGE DENNEN

2.5.1 Evergreen

Tegenover de Prinses Mariannelaan op de locatie van de voormalige kerk van het Apostolisch Genootschap is één appartementengebouw gerealiseerd en een blok met aangegebouwde woningen (rijwoningen).

Woningtype	Aantal
Appartementen	3
Vrijstaand	-
Twee aaneen	-
Aangegebouwd (rij)	6

Het appartementengebouw is gesitueerd tegenover de Prinses Mariannelaan, in de bocht van de Kerckeboschlaan/ Prinses Irenelaan, en bestaat uit 3 bovengrondse bouwlagen en 1 verdiepte/ondergrondse parkeerkelder. Op elke bouwlaag is een ruim appartement aanwezig.



Figuur 33 – Woongebied Evergreen in aanbouw, gezien op een luchtfoto en met de plancontour van het voorbereidingsbesluit blauw weergegeven (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Aan de zijde van de Kerkeboschlaan zijn in totaal 6 aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Deze hebben twee bouwlagen, met daaronder nog een verdiepte/ondergrondse parkeerkelder.

2.5.2 De Bosvlinders

De Bosvlinders worden via een niet openbare straat die eindigt in een cirkelvormige open plek zonder uitgang (een zogenaamde 'cul-de-sac') ontsloten op de Kerkeboschlaan.



Figuur 34 – Woongebiedje De Bosvlinders op een luchtfoto, met de plancontour van het voorbereidingsbesluit blauw weergegeven (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In dit woongebied is het volgende aantal en type woningen gerealiseerd:

Woningtype	Aantal
Vrijstaand	6

De woningen zijn rond een 'cul de sac' gerealiseerd met een vergelijkbare bouwmassa en architectuur (meerdere bouwlagen en vormgegeven met een mansardekap) waardoor de individuele woningen een sterke onderlinge stedenbouwkundige samenhang hebben. De maximale bouwhoogte 12 meter. Deze samenhangende architectuur vormt een kwaliteit die bij een bouw aanvraag wordt beoordeeld in het kader van de beeldkwaliteit.



Figuur 35 – De Bosvlinders: Vrijstaande woningen met een mansardekap
(Bron: Google Streetview)

2.5.3 Bij de Hoge Dennen

Het deelgebied 'Bij de Hoge Dennen' bestaat uit 4 kleine woongebiedjes op de kruising van de Graaf Lodewijklaan met de Waldeck Pyrmontlaan.

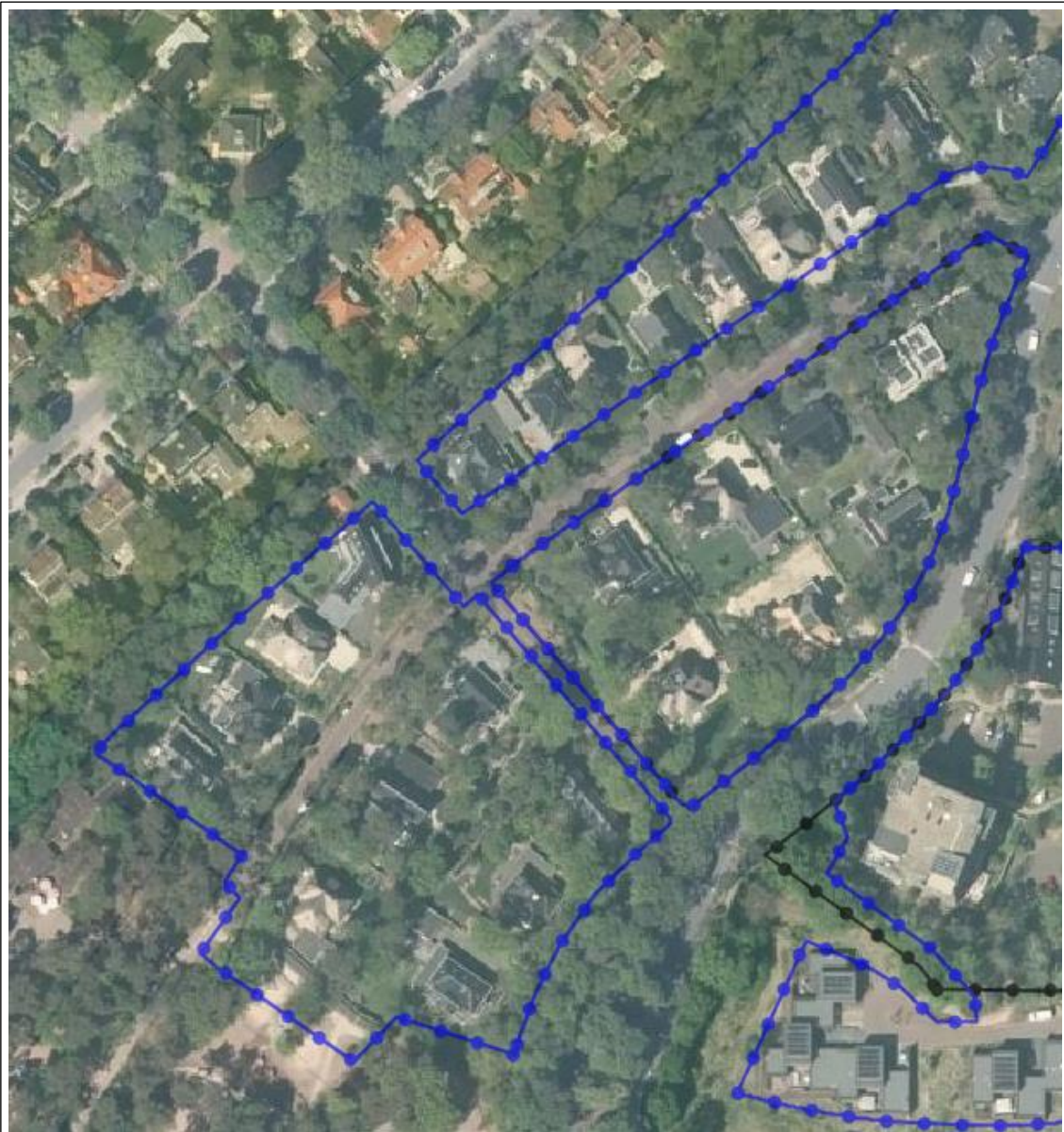


Figuur 36 – Woonscheg Bij de Hoge Dennen

In dit woongebied is het volgende aantal en type woningen gerealiseerd:

Woningtype	Aantal
Vrijstaand	25

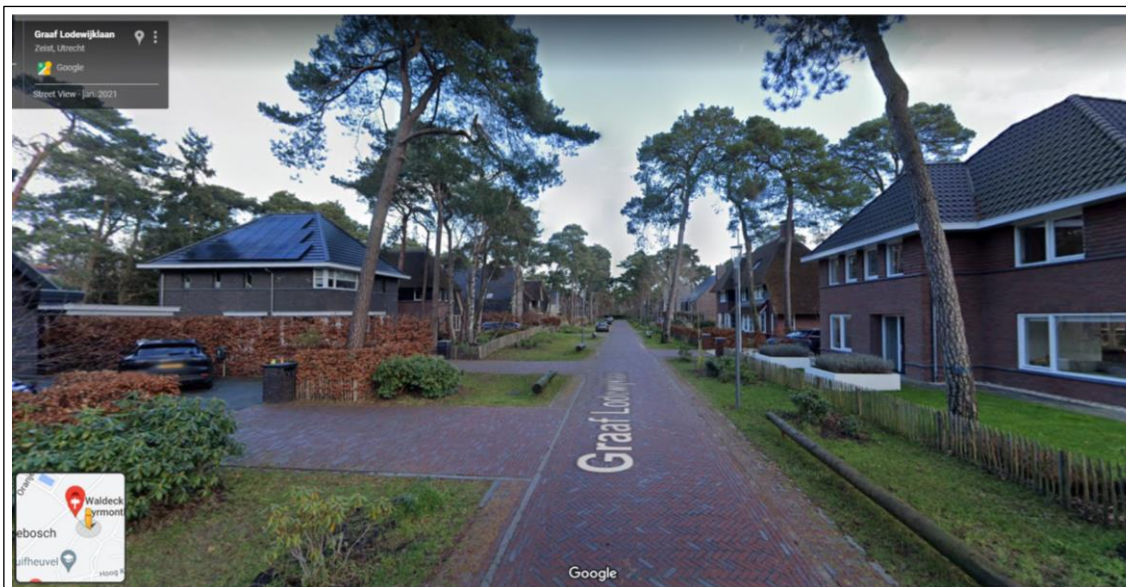
De 2 woongebiedjes ten noorden van de Graaf Lodewijklaan bestaan uit een strook met vrijstaande woningen die zijn georiënteerd op de Graaf Lodewijklaan en aan de achterzijde grenzen aan de achtertuinen van de Graaf Janlaan. In de particuliere achtertuinen staan grove dennen die de tuinen het karakter van een bostuin geven. Ook in het openbaar gebied staan grove dennen die dit woongebied een boskarakter geven.



Figuur 37 – Deelgebied Bij de Hoge Dennen: 4 woongebiedjes op een luchtfoto, met de plancontour van het voorbereidingsbesluit blauw weergegeven
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De 2 woongebiedjes ten zuiden van de Graaf Lodewijklaan liggen ingeklemd tussen de Graaf Lodewijklaan en de Kerckeboschlaan. In deze woongebiedjes is een rij vrijstaande woningen op de Graaf Lodewijklaan georiënteerd en een rij vrijstaande

woningen is op de Kerckeboschlaan georiënteerd. In deze gebieden staan grove dennen in het openbaar gebied en op particuliere kavels die dit woongebied een boskarakter geven.



Figuur 38 – Vrijstaande woningen georiënteerd op de Graaf Lodewijklaan. Grove dennen in openbaar gebied en op particuliere gronden Bosvlinders: Vrijstaande woningen met 2 bouwlagen in de kap (Bron: Google Streetview)



Figuur 39 – Vrijstaande woningen georiënteerd op de Kerckeboschlaan (Bron: Google Streetview)

3 DE REGELING IN HET BEHEERPLAN

3.1 INLEIDING

Met dit bestemmingsplan is beoogd om de gerealiseerde kwaliteit van de wijk Kerckebosch voor de toekomst zeker te stellen. Dat er in Kerckebosch sprake is van bijzondere kwaliteit blijkt wel uit de verschillende prijzen voor het project.

Zo won Kerckebosch in 2016 de Award 'Beste openbare ruimte van Nederland', en in 2018 de prijs voor meest natuurinclusieve wijk van Nederland. In 2021 volgde een nominatie voor de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling. Onlangs, op 10 november 2022 is Kerckebosch uitgeroepen tot winnaar van de NRP Gulden Feniks 2022: dé prijs voor het meest excellent voorbeeld van een gebiedstransformatie-project. De jury vindt dat sprake is van een unieke gebiedstransformatie waarvan veel te leren valt. In het juryrapport staat daarover: "Dat er door de jaren heen zoveel voor elkaar is gekregen, is te danken aan de Wijkontwikkelingsmaatschappij en de vele mensen die zich, ook vrijwillig, langdurig en met liefde en energie hebben gecommitteerd aan de opgave".

Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch (WOM), de gemeente Zeist, woningcorporatie Woongoed Zeist, het Utrechts Landschap en diverse samenwerkingspartners werken al ruim twaalf jaar samen aan de vernieuwing van Kerckebosch Zeist. In die jaren is het gebied getransformeerd van een oude jaren 50/60 wijk met 11 galerijflats in de sociale huur naar de meest geliefde natuurinclusieve woonwijk van Nederland. Het bos van de oude wijk dat binnen de 'muren' van de galerijflats was gesitueerd, had geen enkele verbinding met het bos en de natuur daarbuiten. Door de muur van galerijflats te slechten en de natuur als het ware binnen te halen tussen de nieuwe woonscheggen, is het bos met 22 hectare heide uitgebreid en in natuurwaarde toegenomen.

In de ontwikkeling is de kans gegrepen om het natuurlijk landschap niet alleen te behouden maar zelfs uit te breiden en te laten groeien. Natuurinclusief bouwen werd zo een manier om tot meerwaarde voor flora en fauna, bewoners en de bredere gemeenschap te komen. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte, maar juist ook bij de overgang tussen openbaar en privé, is ernaar gestreefd het thema 'wonen in de natuur' op elke plek daadwerkelijk voelbaar te maken. Bewoners wonen in de natuur, met heide tot aan de voordeur. Dit geldt niet alleen voor het inpassen van de woningen en wijkvoorzieningen maar ook voor de openbare ruimte en de hoofdontsluiting die door het bos meandert. Wie gaat bouwen naast grond van een natuurbeschermingsorganisatie (Het Utrechts Landschap) moet met hoge ambities voor natuur en duurzaamheid komen. Ambities die in 2008 nog allesbehalve gemeengoed waren.

Ook in sociaal opzicht is er in Kerckebosch kwaliteit gerealiseerd. Van de voormalige bewoners is 85 procent gebleven (tegenover 30 procent terugkeer gemiddeld in projecten elders in Nederland). Zij hebben hun bewegingsvrijheid en trots op hun wijk terug, een wijk die nu één van de meest gewilde van de regio Utrecht is. Hun woningen zijn niet als sociale huurwoningen herkenbaar. Natuurinclusief bouwen is niet exclusief. Zij horen erbij en ontplooiën zich tot bewuste, gezonde, betrokken burens. Eén van de galerijflats is als icoon uit de jaren '50 bewaard: 'Zwaluwnest' (Flat 11) is gerenoveerd en voor de toekomst behouden. Het is de eerste flat in Nederland die van het gas af is gehaald. De sociale huurflat is nu energieneutraal met behulp

van geluidsarme warmtepompen, zonnepanelen en hoogwaardige isolatie. Een nagenoeg afwezige energierekening biedt de bewoners vrijheid en kansen. Duurzaamheid zit in de gehele transformatie: gebouwen, openbare ruimte, circulariteit, biodiversiteit, klimaatadaptiviteit, welzijn, gezondheid. Kerckebosch is een inclusieve woonwijk waarin de bewoners elkaar helpen en samen de wijk mooi en gezond houden.

In dit hoofdstuk wordt de beheergerichte regeling beschreven waarmee de gerealiseerde kwaliteit in Kerckebosch ook planologisch voor de toekomst wordt zeker gesteld.

De structuur van dit beheergerichte bestemmingsplan bestaat daartoe uit 3 onderdelen:

1. Het beeldkwaliteitsplan als grondslag voor het beheergerichte bestemmingsplan;
2. de omzetting van de globale woongebied-bestemmingen naar gedetailleerde bestemmingen voor wonen, tuin, verkeer en groen;
3. het vastleggen van vier locaties in het bos waar een nadere detaillering van de verbeelding en regels nodig is voor een goed beheer van het boskarakter.

In de paragrafen hierna zullen deze onderdelen verder worden toegelicht.

3.2 BEELDKWALITEITSPLAN KERCKEBOSCH

Nu Kerckebosch nagenoeg is afgerond is het streven om de gerealiseerde kwaliteit van de nieuwe woonwijk ook voor de toekomst te waarborgen. Daarbij gaat het er niet om dat de wijk moet blijven zoals die er anno 2023 bij ligt, maar dat de wijk zich verder ontwikkelt in de geest van wat er de afgelopen 15 jaar is bereikt. Daartoe is nu een beeldkwaliteitsplan⁷ voor Kerckebosch opgesteld, waarin de visie, ontwerpprincipes en spelregels zijn vastgelegd die aan de totstandkoming van Kerckebosch ten grondslag liggen en die ook het uitgangspunt zijn voor de verdere ontwikkeling van Kerckebosch. Gedurende de realisatie van de openbare ruimte en architectuur in de wijk zijn deze spelregels/randvoorwaarden leidend geweest. Ook toekomstige aanpassingen en ontwikkelingen zullen aan de geest en de geformuleerde spelregels van het beeldkwaliteitsplan moeten voldoen. Het betreffende beeldkwaliteitsplan zal specifiek worden vastgesteld door de raad van de gemeente Zeist. Daarmee zal dit beeldkwaliteitsplan als aanvulling gelden op de gemeentelijke welstandsnota uit 2010, zover natuurlijk betrekking hebbend op de wijk Kerckebosch. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten en (te behouden) ruimtelijke aspecten in het voorliggende bestemmingsplan zijn geborgd. Enerzijds door bijvoorbeeld specifieke (bouw)aanduidingen op de verbeelding op te nemen en hieraan specifieke regels te verbinden. En anderzijds door in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen expliciet de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit van Kerckebosch te benoemen en ook aan te geven waaruit deze bestaat, zoals het toepassen van gebiedseigen beplanting, het behoud van hemelwater voor natuur in

⁷ wUrck, *Beeldkwaliteitsplan Kerckebosch – concept, maart 2023*

de wijk, het toepassen van kappen, kapvormen, daken en dakbeëindigingen en hellingshoeken van dakvlakken.

Daarbij wordt ook verwezen naar het betreffende beeldkwaliteitsplan, welke als bijlage 8 bij de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Relevante aspecten met betrekking tot architectuur, materiaal- en kleurgebruik worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd, maar worden beoordeeld en getoetst in het kader van beeldkwaliteit.

3.3 VAN GLOBALE NAAR GEDETAILLEERDE WOONBESTEMMING

Bij de omzetting van een ontwikkelingsgericht naar een beheergericht bestemmingsplan gaat het om het volgende: De ontwikkelruimte die nodig is om een nieuwe woonwijk in het bos projectmatig te kunnen ontwikkelen wordt uit het geldende bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch'⁸ geschrapt. Die ontwikkelruimte bestond uit globale woonvlekken (inclusief de functies tuin, verkeer en groen) met een maximum aantal woningen, een maximum bouwhoogte en een maximum bebouwingspercentage per woonvlek. Binnen die regeling zijn de omgevingsvergunningen voor bouwen verleend en zijn de woningen gebouwd. Daarvoor in de plaats worden de gerealiseerde woningen en woongebouwen nu vastgelegd in bouwvlakken per woning of woongebouw met bouw mogelijkheden per woningtype (vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers, rijenwoningen en appartementengebouwen) en afzonderlijke bestemmingen voor de functies verkeer en groen.

Ter illustratie zijn hierna kaartuitsneden voor de woningen aan de Graaf Lodewijklaan en de Kerckeboschlaan opgenomen. Aan de linkerkant een kaartuitsnede van het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan en aan de rechterkant een kaartuitsnede van het nieuwe beheergerichte ontwerp bestemmingsplan. In het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan zijn globale woonvlekken en maximum goot- en bouwhoogten vastgelegd. In het nieuwe beheergerichte ontwerp bestemmingsplan zijn afzonderlijke woonbestemmingen, tuinbestemmingen, verkeersbestemmingen en groenbestemmingen veel gedetailleerder vastgelegd en individuele bouwvlakken per woningtype. Zie de kaartuitsneden hierna.

⁸ *Inclusief het Wijzigingsplan Kerckebosch (2014) en de Partiële herziening Kerckebosch (2015). Zie ook de Integrale versie Hoge Dennen – Kerckebosch en Kerckeboschlaan 29 e.v. op www.ruimtelijkeplannen.nl*

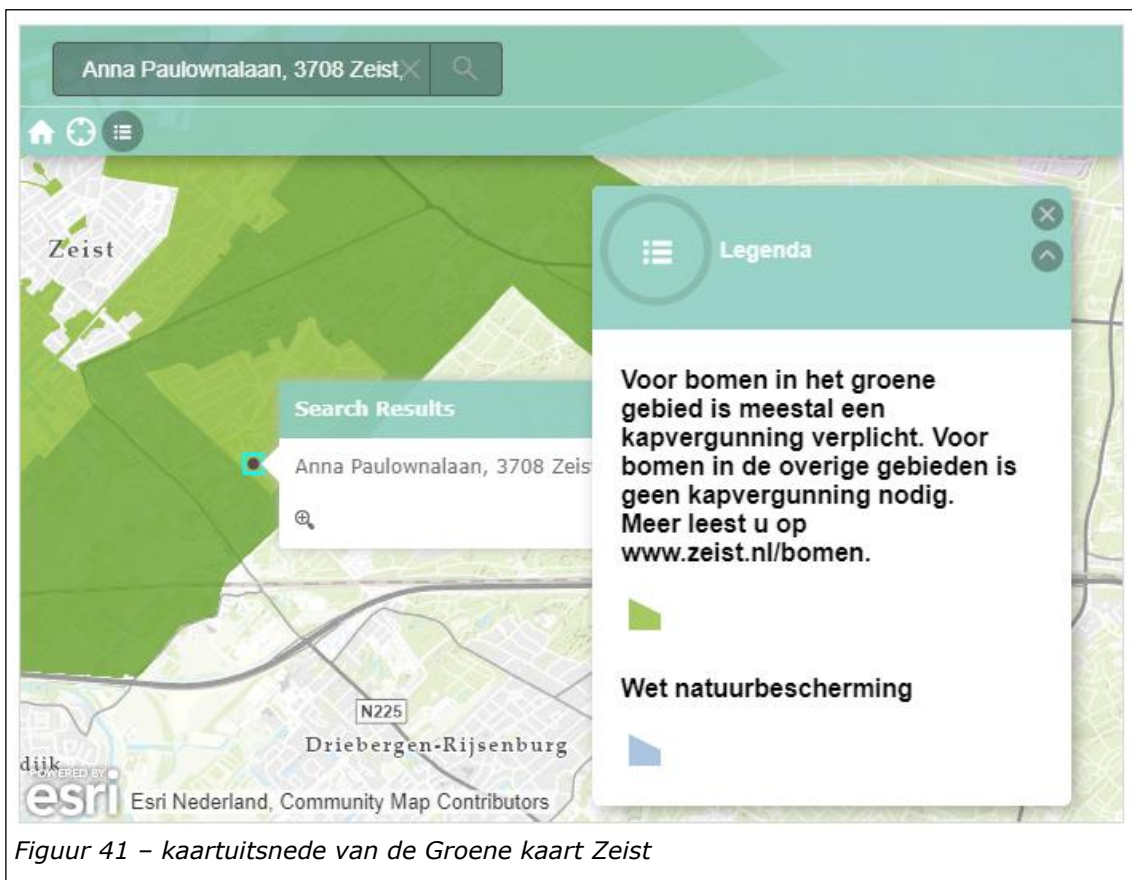


Figuur 40 – Kaartuitsnede van de ontwikkelingsgerichte Partiële herziening Kerckebosch uit 2015 met globale woonvlekken en maximum toegestane bouwhoogten (links), ten opzichte van de kaartuitsnede van het voorliggende Kerckebosch beheerplan (rechts).

Bescherming van het boskarakter van Kerckebosch

Binnen de nieuwe gedetailleerde bestemmingen geniet het boskarakter van Kerckebosch expliciete bescherming. Daartoe is in de bestemmingsomschrijvingen voor 'Wonen' en 'Tuin' expliciet vastgelegd dat deze gronden mede zijn bestemd voor de instandhouding van het boskarakter. In de bestemmingsomschrijvingen voor 'Bos' en 'Groen' is vastgelegd dat het niet alleen gaat om de instandhouding van het boskarakter, maar ook om de ontwikkeling van het boskarakter.

In deze gedetailleerde bestemmingen is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om vanwege de instandhouding of ontwikkeling van het boskarakter nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken. Verder is ook een vergunningplicht opgenomen voor het kappen van bomen. Die bescherming loopt in eerste instantie via de bomenverordening van de gemeente Zeist. Daarin is een vergunningplicht opgenomen voor het kappen van bomen in de groene gebieden op de Groene kaart van Zeist. Kerckebosch is daar in zijn geheel aangewezen als een groen gebied. Zie de kaartuitsnede van de Groene kaart hierna.



Figuur 41 – kaartuitsnede van de Groene kaart Zeist

Om te voorkomen dat die bescherming voor Kerckebosch wegvalt als de bomenverordening (die voor heel Zeist geldt) wordt aangepast, is toch een aanlegvergunningplicht in het bestemmingsplan opgenomen. De aanlegvergunning (formeel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) op grond van het bestemmingsplan is niet nodig als ook al een kapvergunning volgens de bomenverordening nodig is. Maar mocht die kapvergunningplicht vervallen door een aanpassing van de bomenverordening, dan is voor Kerckebosch toch een vergunning voor het kappen nodig op grond van het bestemmingsplan. Dat is geregeld in artikel 15.1.1 in combinatie met artikel 15.1.2, onder e, van de regels van het bestemmingsplan.

Om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de bomenverordening van Zeist is in de bestemmingsomschrijvingen als onderdeel van de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Tuin' en 'Wonen' telkens opgeschreven: *"de instandhouding van het boskarakter van deze gronden met de daarbij behorende natuurwaarden, landschappelijke- en stedenbouwkundige- en cultuurhistorische waarden"*. In de bestemmingen 'Bos' en 'Groen' is behalve de instandhouding ook nog de *"ontwikkeling"* van het bos / boskarakter daaraan toegevoegd. Deze opsomming van de te beschermen waarden sluit aan bij de waarden die in de bomenverordening worden genoemd in artikel 4, lid 2.

3.4 VASTLEGGEN 4 LOCATIES IN HET BOS

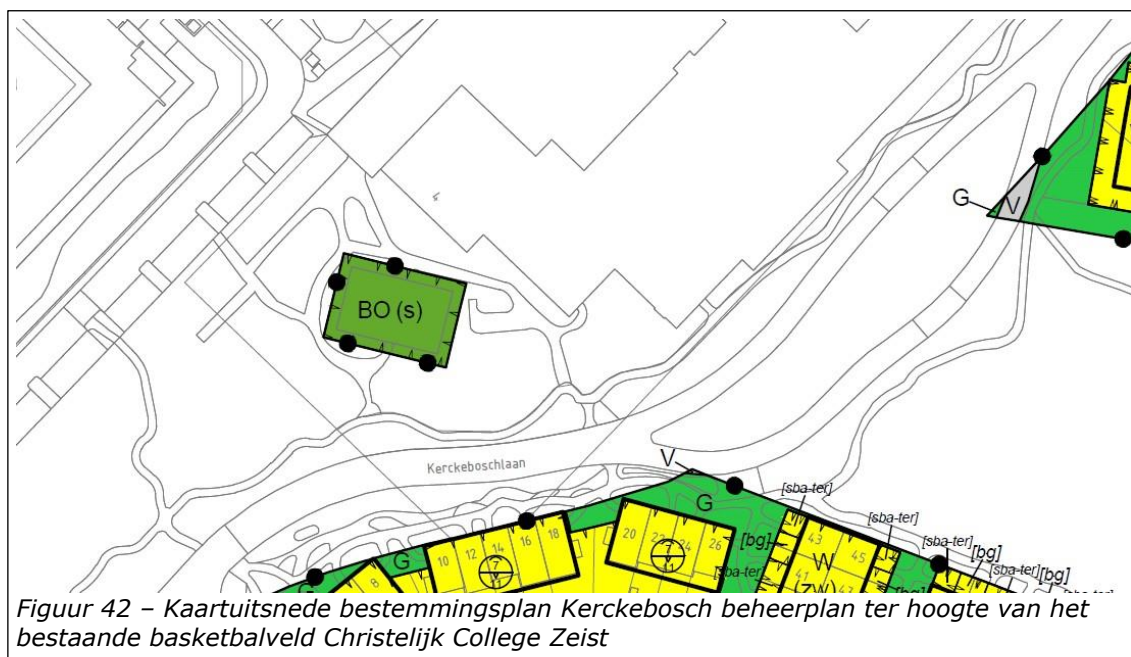
Naast de omzetting van de globale woonvlekken naar de beheergerichte woonbestemming met een bouwvlak, worden in dit bestemmingsplan ook vier situaties in het bos vastgelegd. Het gaat om de volgende locaties:

1. Het vastleggen van het bestaande basketbalveld bij het Christelijk College Zeist;
2. Het schrappen van de parkeermogelijkheid van het Utrechts Landschap aan Hoog Kanje (op de hoek met de Kerckeboschlaan) en het verwijderen van de bouwkeet.
3. Het vastleggen van de aangelegde keerlus voor de brandweer zuidelijk van Hoog Kanje (op de hoek met de Kerckeboschlaan). Daarbij is binnen de keerlus ook een gebouwtje voor onderhoud en beheer mogelijk gemaakt;
4. Het vastleggen van de bestaande begrenzing tussen de schoolpleinen aan de Graaf Lodewijklaan en de aangrenzende woonbestemmingen.

Hierna wordt de regeling voor deze vier locaties nader toegelicht.

3.4.1 Het bestaande basketbalveldje bij het Christelijk College Zeist

Naast het Christelijk College Zeist (CCZ) is een basketbalveldje in het bos gerealiseerd. De locatie van het veldje ligt voor een klein gedeelte in de maatschappelijke bestemming van het CCZ. Het grootste gedeelte van het veldje heeft de bestemming 'Bos' en die voorziet niet in een basketbalveldje. In dit beheerplan heeft het basketbalveldje daartoe de aanduiding 'sport' gekregen binnen de bestemming 'Bos'. Het veldje is in zijn geheel in de bestemming 'Bos' gelegd. Volgens de regels van het beheerplan is ter plaatse van de aanduiding 'sport' een basketbalveldje toegestaan. Zie de kaartuitsnede hierna:



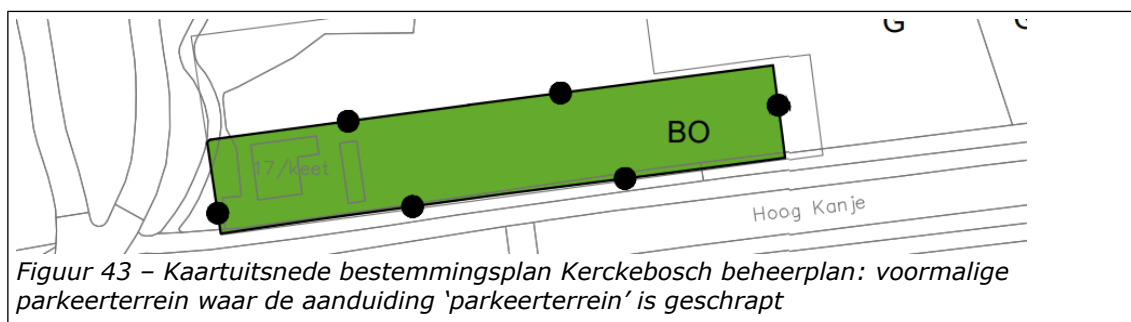
3.4.2 Het verwijderen van het parkeerterrein met de bouwkeet aan Hoog Kanje

Aan Hoog Kanje, noordelijk van de weg en op de hoek met de Kerckeboschlaan, was voorheen het parkeerterrein van het Utrechts Landschap gesitueerd voor de bezoekers aan het bos. Op het westelijk deel van dit parkeerterrein is destijds een

bouwkeet geplaatst die bij de WOM in gebruik is geweest als kantoorruimte/ servicepunt.

Beide functies (parkeerterrein en bouwkeet) gaan hier weg. Het parkeerterrein is al verwijderd en met bomen ingeplant. De bouwkeet wordt nog verwijderd. Daarvoor in de plaats komt aan de overzijde van de weg bij de keerlus voor de brandweer, een gebouwtje voor onderhoud en beheer van het bos in een omvang die vergelijkbaar is met de te verwijderen bouwkeet.

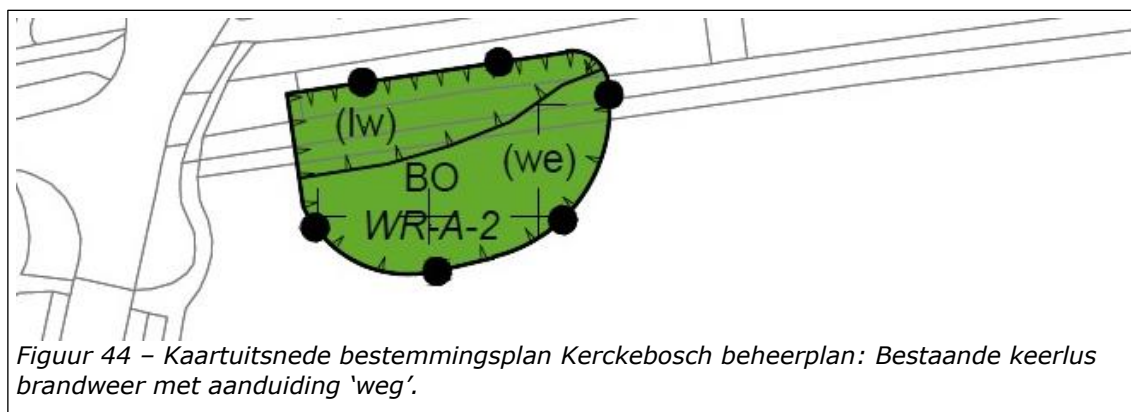
In het nieuwe bestemmingsplan is de aanduiding 'parkeerterrein' op de bosstrook langs Hoog Kanje daartoe geschrapt. Zie de kaartuitsnede hierna.



3.4.3 De bestaande keerlus voor de brandweer aan Hoog Kanje

Aan Hoog Kanje op de hoek met de Kerckeboschlaan is een keerlus voor de brandweer/ hulpdiensten aangelegd. Bij een bosbrand kunnen de brandweerwagens hier water halen, keren en weer terug het bos in rijden.

Deze gerealiseerde keerlus voor de brandweer/hulpdiensten heeft een aanduiding 'weg' binnen de bestemming 'Bos' gekregen. Zie de kaartuitsnede hierna met deze aanduiding.



Ter plaatse van deze aanduiding is tussen de bomen een verharde keerlus toegestaan. Daarbij is ook een nieuw gebouwtje voor onderhoud en beheer van het bos voorzien, met een maximum oppervlakte van 25 m² en een maximum bouwhoogte van 3,1 meter. Deze omvang is vergelijkbaar met de te verwijderen bouwkeet op de voormalige parkeerplaats noordelijk van Hoog Kanje en is specifiek in de bouwregels van de bosbestemming vastgelegd.

3.4.4 Begrenzing schoolpleinen en woonkavels aan de Graaf Lodewijklaan

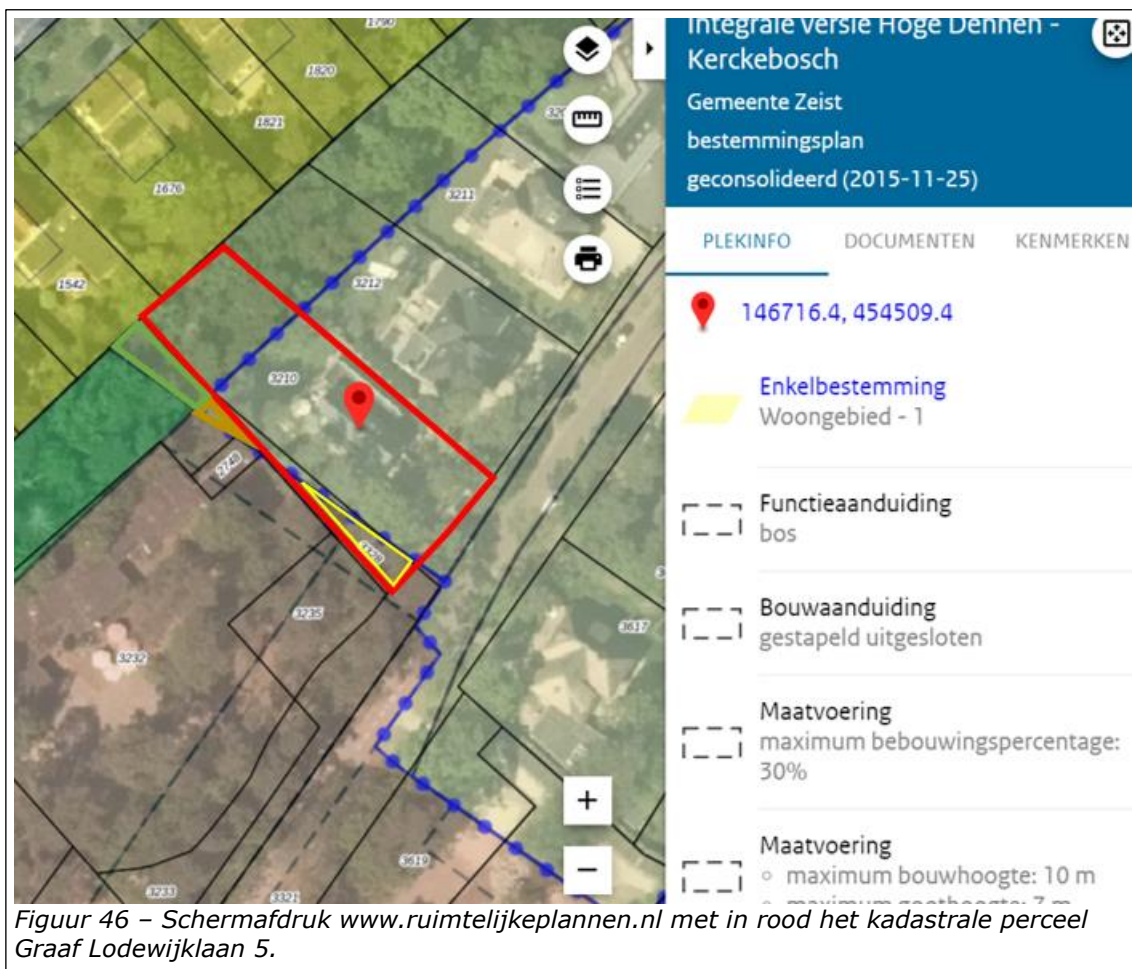
Schoolplein Stuifheuvel en Graaf Lodewijk 14:

De begrenzing tussen het schoolplein van de Stuifheuvel en de woning Graaf Lodewijklaan 14 is volgens de kadastrale grenzen en het bestaande gebruik vastgelegd. Om in de nabijheid van het schoolplein een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen is conform de landelijke richtlijnen (gebaseerd op de richtafstanden uit de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering') minimaal 10 meter afstand aangehouden tussen het schoolplein en het bouwvlak als onderdeel van de woonbestemming waarbinnen het hoofdgebouw van de woning ligt. Vervolgens is binnen de maatschappelijke bestemming, voor zover deze binnen 10 meter van het bouwvlak binnen de woonbestemming ligt, een aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten – schoolplein' (-sm-sch) opgenomen. Binnen deze zone is geen schoolplein (waar de kinderen spelen) toegestaan. Zie ook de kaartuitsnede hierna. Op die wijze is een afstand van 10 meter tussen schoolplein en de woning gewaarborgd. Feitelijk is daar ook invulling aangegeven door langs de rand met het woonperceel een lage fietsenstalling te realiseren in combinatie met de toegang / een pad naar het schoolplein.

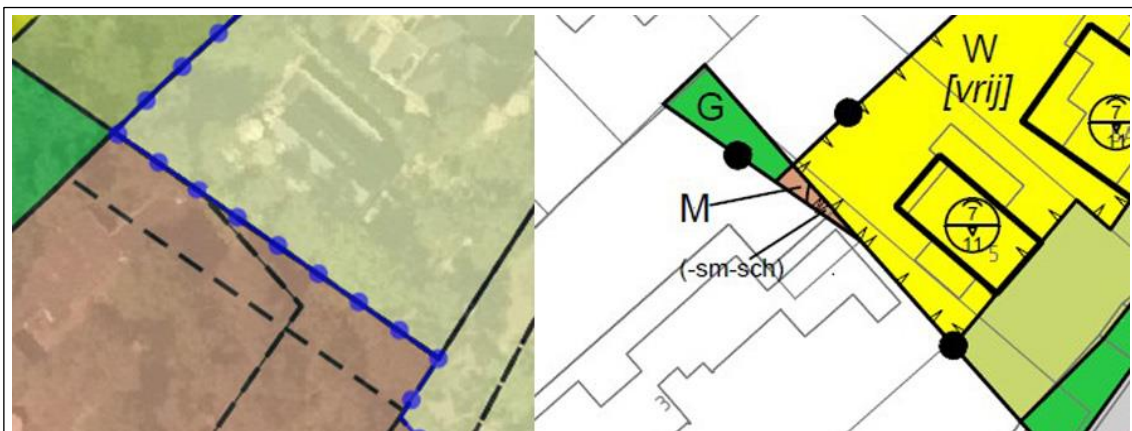


Schoolplein BSO Kraaiennest en Graaf Lodewijklaan 5:

De bestaande begrenzing tussen de BSO Kraaiennest en het perceel van de woning Graaf Lodewijklaan 5 is volgens de kadastrale grenzen en het bestaande gebruik vastgelegd. Zie voor het kadastrale perceel van Graaf Lodewijklaan 5 de rode grenzen op de schermafdruck hierna.



Om dit te corrigeren wordt in de zuidwesthoek van het perceel een stukje maatschappelijke bestemming vervangen door de woonbestemming (gele driehoek). Daarboven is er een klein stukje dat op de schermafdruk nog de woonbestemming heeft maar bij het schoolplein hoort en een maatschappelijke bestemming krijgt (bruine driehoek). In de noordwesthoek gaat een stukje met de bestemming 'Tuin' naar de bestemming 'Groen' (groene vorm).



Voor het kleine driehoekje dat een maatschappelijke bestemming krijgt, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten – schoolplein' (-sm-sch) overgenomen. Om geluidoverlast op de grens met het woonperceel te voorkomen is hier geen gebruik als schoolplein toegestaan.

3.5 OPZET VAN DE REGELS

3.5.1 Algemeen

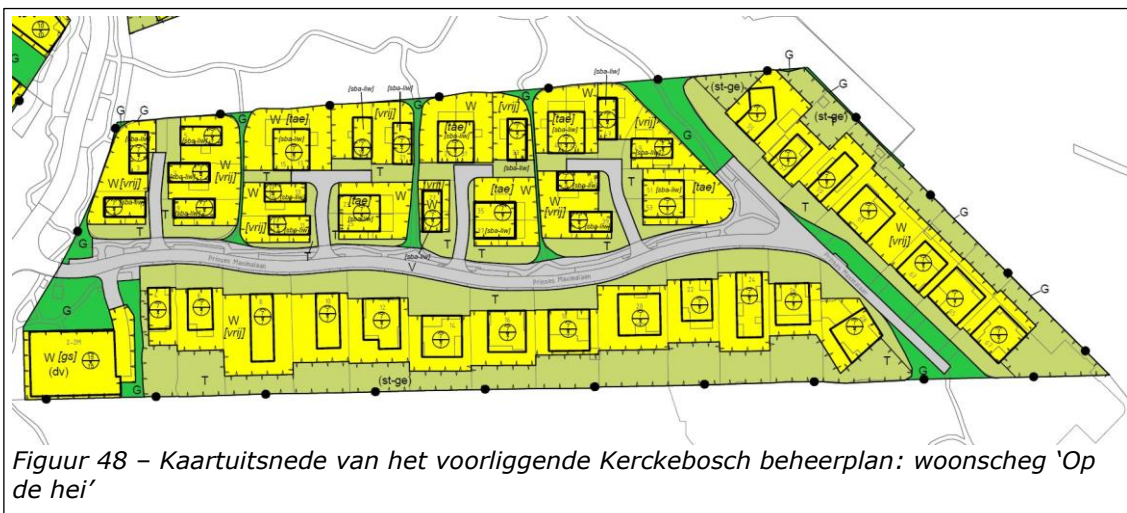
Voor de opzet van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de geldende regels voor Kerckebosch, zoals getoond in de 'Integrale versie Hoge Dennen – Kerckebosch'. Met het bestemmingsplan is immers beoogd om de geldende bouwmogelijkheden te respecteren die behoren bij een gerealiseerde woning of woongebouw. Dat is de reden dat de nieuwe bestemming 'Wonen' voor Kerckebosch niet geheel gelijklopend is aan de bestaande bestemming 'Wonen' voor Hoge Dennen.

3.5.2 Groen karakter van de wijk vastleggen

In Kerckebosch zijn de woningen en wegen met grote zorgvuldigheid tussen de bestaande bomen gebouwd en aangelegd. Op die manier is het gelukt om 20% van de bomen, waarvoor al een kapvergunning was verleend, te behouden en het boskarakter van de wijk te benadrukken. Daar is door alle betrokken partijen veel moeite voor gedaan en in dit bestemmingsplan is dan ook beoogd om die gerealiseerde kwaliteit te beschermen.

Groene particuliere (voor)tuinen hebben daartoe de bestemming 'Tuin' gekregen. Deze voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding van het bestaande boskarakter van deze tuinen. In verband met dit boskarakter kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering van erkers en geldt een vergunningplicht voor het kappen van bomen.

Ook openbaar groen en verkeer zijn daartoe 'op maat' bestemd. Globale woon- en verkeersbestemmingen zijn vervangen door gedetailleerde groen- en verkeersbestemmingen. Ter illustratie is hieronder een kaartuitsnede van de Prinses Maximalaan getoond waar verkeer, openbaar groen en particuliere tuinen op maat zijn bestemd.



Figuur 48 – Kaartuitsnede van het voorliggende Kerckebosch beheerplan: woonscheg 'Op de hei'

Om zo veel mogelijk bomen te sparen en het boskarakter te behouden is bij het ontwerp van Kerckebosch terughoudend omgegaan met de parkeernormen. Op basis van ervaringen is het parkeren op maat ingepast in het boskarakter van de wijk. Daarbij is afgesproken dat maatwerk mogelijk blijft in het geval de parkeerdruk zodanig toeneemt dat maatregelen nodig zijn. In de omgevingsvergunningen voor bouwen van de woningen in Kerckebosch zijn wel parkeerplaatsen volgens de normen gereserveerd en vergund, maar conform de afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen (nog) niet aangelegd.

In het kader van parkeren op maat zijn diverse parkeeronderzoeken en parkeerdrukmetingen uitgevoerd. Uit deze rapportages komt duidelijk naar voren dat er in de scheggen 1 t/m 4 geen parkeerdruk wordt ervaren. Dat wordt ook bevestigd door een parkeeronderzoek uit 2022 en 2024 (Mobycon, mei 2022 en parkeerdrukmeting maart 2024). Bij de beoordeling of er wel/geen overlast is hanteren wij vanuit de praktijk een bezettingsgraad van 85% als grens. De genoemde parkeerdrukonderzoeken laten zien dat de bezettingsgraad 's nachts onder de 85% ligt. De wens van bewoners om geen parkeerplaatsen ten koste van groen te realiseren sluit aan op het beleid bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk Kerckebosch om de wijk zo groen mogelijk te houden en terughoudend te zijn bij het toekennen van parkeerplaatsen.

Nu de woningen er al enige tijd staan, blijkt dat de verwachting is uitgekomen dat voor de nieuwe woningen in Kerckebosch minder parkeerplaatsen nodig zijn dan het parkeerbeleid uit 2004 voorschrijft. Bovendien is de Parkeerbeleidsnota 2004 inmiddels vervangen door de parkeerbeleidsnota 2024-2028. Specifiek voor de woonscheggen 1 t/m 4 in Kerckebosch wordt op basis van ingediende zienswijze, aangevuld met een onderbouwing op basis van parkeeronderzoeken uit 2022 en parkeerdrukmeting maart 2024 de mogelijkheid geschrapt om de gereserveerde parkeerplaatsen alsnog aan te leggen.

Voor de woonscheggen 5 en 6 worden de gereserveerde parkeerplaatsen niet opgeheven. Daar wordt wel een grote parkeerdruk ervaren en wat ook wordt bevestigd door de parkeeronderzoeken uit 2022 en 2024 (2024 (Mobycon, mei 2022 en parkeerdrukmeting maart 2024). In de scheggen 5 en 6 ligt bezettingsgraad namelijk hoger dan de grens van 85%. Om de parkeerdruk in deze woonscheggen te verminderen zijn parkeerplaatsen gerealiseerd langs de Sophialaan en de Prinses Marijkelaan.

Voor de scheggen 5 en 6 geldt dat er niet geconcludeerd kan worden dat er voldoende parkeerplaatsen aangelegd zijn. Op basis van de parkeeronderzoeken uit 2022 en 2024 blijkt dat de parkeerdruk 's nachts boven de 85% uitkomt. De gereserveerde parkeerplaatsen in de scheggen 5 en 6 worden daarom positief bestemd met de aanduiding 'vorm van groen – parkeren' en 'vorm van tuin – parkeren'. Op deze manier wordt op een juiste wijze aangesloten bij de verleende vergunningen.

Daarnaast zullen in overleg met bewoners, nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd op locaties waar het huidige bestemmingsplan parkeren al mogelijk maakt. Dat betekent dat het niet nodig is om daar in dit bestemmingsplan wat voor te regelen.

Tot slot zijn de huidige aanduidingen 'bos' binnen de bestemming 'Woongebied 1', zoals aan de Graaf Lodewijklaan/ Waldeck Pymontlaan, in het voorliggende beheerplan vertaald door in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' aan te geven dat de gronden ook bestemd zijn voor "de instandhouding van het boskarakter (...)". Hieraan is een beschermingsregeling gekoppeld in de vorm van een vergunningplicht voor het kappen van bomen.

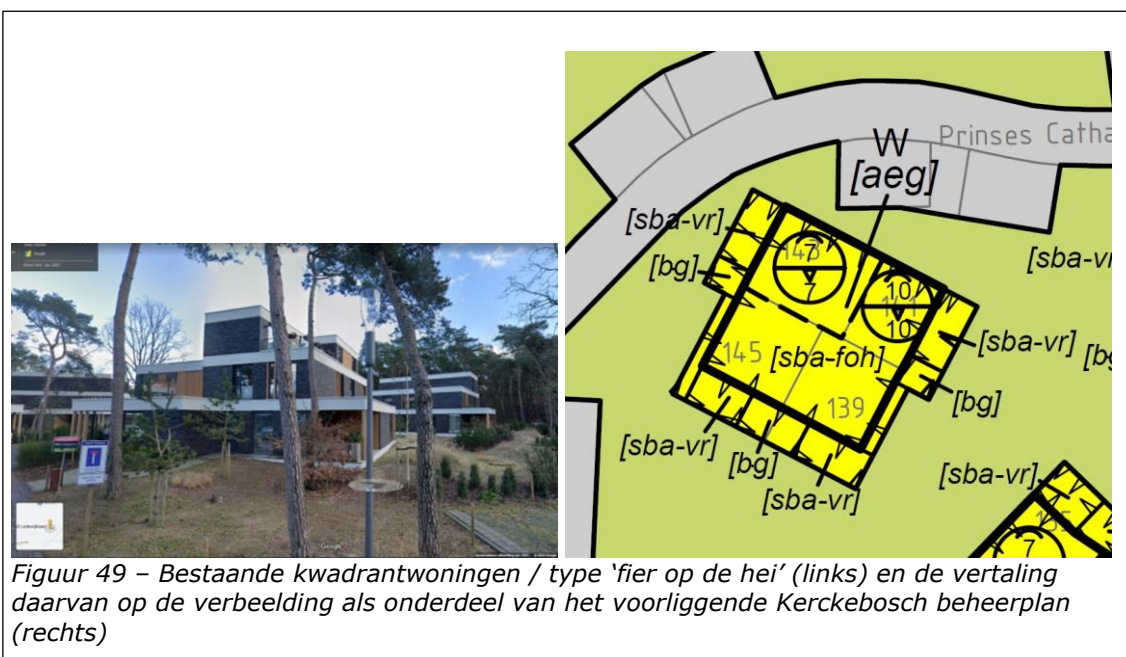
3.5.3 Architectuur van de wijk vastleggen

De kwaliteit van Kerckebosch zit ook in de architectuur. Om die te beschermen zijn daar waar nodig ook bouwvolumes, bijgebouwen en overkappingen op maat bestemd.

Zo zijn voor de kwadrantwoningen aan de Prinses Catharina Amaliaaan in woonscheg 'Stuifduinen' de karakteristieke bouwhoogten middels meerdere maatvoeringsaanduidingen (maximum goot- en bouwhoogte) vastgelegd, en zijn voor de karakteristieke bijgebouwen en veranda's diverse bouwaanduidingen opgenomen (respectievelijk 'bijgebouwen' [bg] en 'specifieke bouwaanduiding - veranda' [sba-vr]). Dit om te voorkomen dat het bestemmingsplan hier bouwvolumes mogelijk maakt die afbreuk doen aan de kwaliteit van de architectuur.

En zoals reeds aangegeven in de beschrijving van de bestaande situatie in hoofdstuk 2 zijn de gerealiseerde bouwmassa's voor de kwadrantwoningen dusdanig karakteristiek dat ook uitbreidingen van de vergunde bouwmassa's uitsluitend volgens een aantal specifieke en vooraf bepaalde opties zijn toegestaan. Hiervoor is de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fier op de hei' opgenomen en wordt verwezen naar een specifieke bijlage bij de regels waarin de uitbreidingsopties in beeld zijn gebracht. Dit betekent dat de toelaatbare goot- en bouwhoogten alleen mogen worden ingevuld volgens de door de architect bepaalde opties die in de bijlage bij de regels zijn getoond.

Voor de woningtypes 'Life in the woods' (woonscheg Op de hei) en 'Elix' (woonscheg De Hout) geldt een soortgelijke regeling.

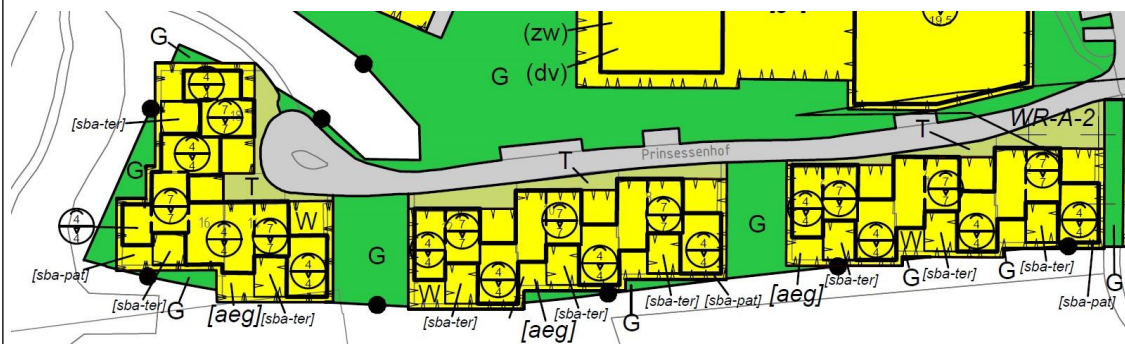


Figuur 49 – Bestaande kwadrantwoningen / type 'fier op de hei' (links) en de vertaling daarvan op de verbeelding als onderdeel van het voorliggende Kerckebosch beheerplan (rechts)

Verder zijn ook de karakteristieke overdekte veranda's aan de rijenwoningen langs de Prinses Catharina Amaliaaan met een maataanduiding ('specifieke bouwaanduiding - veranda' [sba-vr]) vastgelegd. De overkappingen mogen aan de voorkant niet worden dichtgezet en er mag ook geen verdieping bovenop worden gemaakt. De gerealiseerde kwaliteit is hier beschermd.



Tot slot zijn ook de karakteristieke bouwmassa's van de geschakelde bungalows aan de Prinsessenhof (woonscheg Stuifduinen) middels meerdere maatvoeringsaanduidingen (maximum goot- en bouwhoogte) vastgelegd. En om ervoor te zorgen dat het kenmerkende terras aan de achterzijde van deze woningen en grenzend aan de bosstrook ook als zodanig behouden blijft, is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – terras' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen gebouwen, aan- uitbouwen en overkappingen toegestaan. Ook is de 'specifieke bouwaanduiding – patio' voor dit type woningen opgenomen, waarmee is bepaald dat niet meer dan 190 m² aan hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan. Dit vanwege het feit dat feitelijk nu al meer gebouwen aanwezig zijn dan 'standaard' (150 m²) bij aaneengebouwde woningen is toegestaan.



Figuur 51 – Bestaande karakteristieke geschakelde bungalows, gezien vanaf Hoog Kanje, met de kenmerkende terrassen aan de achterzijde (boven) en de vertaling daarvan op de verbeelding als onderdeel van het voorliggende Kerckebosch beheerplan (onder)

4 BELEIDSKADER

4.1 INLEIDING EN REIJKWIJDTE TOETSING

Een nieuw bestemmingsplan dient altijd te worden getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid op het terrein van de ruimtelijke ordening. In het onderhavige beheergerichte bestemmingsplan zijn echter vooral bestaande en vergunde situaties vastgelegd. De woningbouw in Kerckebosch is al eerder aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijke beleid getoetst bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch'⁹ en bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Voor zover dat beleid is geactualiseerd heeft dat geen gevolgen voor de vastlegging in dit bestemmingsplan van de bestaande en vergunde situaties. Bij nieuwe bouwaanvragen wordt natuurlijk wel getoetst aan andere regelgeving, zoals het Bouwbesluit waarin de actualisatie van beleid voor bijvoorbeeld verduurzaming en klimaatadaptatie kan doorwerken.

In dit bestemmingsplan is de aanleg van haaksparkeren in een bosstrook mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling aan de Anna Paulownalaan zal in dit hoofdstuk worden getoetst aan het geldende beleid.

4.2 RIJKSBELEID

4.2.1 Nationale omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

⁹ En de aanpassingen daarvan bij het Wijzigingsplan uit 2014 en de Partiële herziening uit 2015.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Doorwerking naar het plan

De Nationale Omgevingsvisie bevat geen concrete toetsingscriteria voor de lokale, kleinschalige en gedetailleerde regeling van het haaksparkeren in de bosstrook langs de Anna Paulownalaan.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Doorwerking naar het plan

Het Barro bevat geen concrete toetsingscriteria voor de lokale, kleinschalige en gedetailleerde regeling van het haaksparkeren in de bosstrook langs de Anna Paulownalaan.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Doorwerking naar het plan

Het Bro bevat geen concrete toetsingscriteria voor de lokale, kleinschalige en gedetailleerde regeling van het haaksparkeren in de bosstrook langs de Anna Paulownalaan. Het haaksparkeren is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de laddertoets. Het gaat niet om een nieuwe parkeervraag maar om het veiliger oplossen van bestaand parkeren in het bestaande stedelijke gebied. De landschappelijke en ecologische waarden van het bos zijn daarbij wel van belang en afgewogen in de paragrafen 5.3.2 en 5.3.3 van deze toelichting.

4.2.4 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 5.3.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

4.2.5 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, etc. Op deze aspecten zal in paragraaf 5.3 nader worden ingegaan.

4.3 PROVINCIAAL BELEID

4.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. Daarbij worden zeven beleidsthema's beschreven:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;

- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. De provincie hanteert bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat de provincie blijft inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen stedelijk gebied ligt.

4.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. Ook de Interim Omgevingsverordening (IOV) is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

Het doel van de IOV is om een aantal provinciale belangen uit de Omgevingsverordening provincie Utrecht te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de IOV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen en instructieregels). De belangrijkste thema's die voor het plangebied van belang kunnen zijn worden hieronder toegelicht.

Water

Het plangebied ligt volgens de IOV binnen de bebouwde kom waar voor wateroverlast de normen van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) van toepassing zijn. Zie hierover ook paragraaf 5.3.7 van deze toelichting.

Natuur

De aanleg van het haaksparkeren tussen de bomen in de bosstrook langs de Anna Paulownalaan is niet voorzien in een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, de Groene contour of een militair oefenterrein. Wel geldt voor de hele provincie dat het beleid gericht is op tenminste het in stand houden van het bestaande oppervlak aan bos, het behoud van belangrijke bosverbindingen en verbetering van de natuurkwaliteit van de bossen. Dit betreft zowel de aaneengesloten bossen – zoals op de Utrechtse Heuvelrug – als de grotere en kleinere landschapselementen die uit bosschages bestaan.

Cultuurhistorie

De aanleg van het haaksparkeren tussen de bomen in de bosstrook langs de Anna Paulownalaan ligt niet in een gebied waar volgens de Interimverordening cultuurhistorische belangen in het geding zijn.

Landschap

Het plangebied behoort tot het 'Landschap Utrechtse Heuvelrug'. Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug is het streven de volgende kernkwaliteiten te behouden:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug wordt aandacht gevraagd voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug zijn grootschalige ontgrondingen ongewenst. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Doorwerking naar het plan

De aanleg van het haaksparkeren in de bosstrook langs de Anna Paulownalaan is zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bomen. Daardoor kan de bosstrook tussen de Anna Paulownalaan en de Prinses Marijkelaan met een breedte van circa 30 meter, als groene stedenbouwkundige buffer behouden blijven en is het aantal bomen dat moet worden gekapt beperkt.

4.4 REGIONAAL BELEID

4.4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft haar ambities en langetermijn visie en waterdoelen zijn vastgelegd in het waterbeheerprogramma 2022-2027 Stroomopwaarts. Het waterbeheerprogramma bevat een document om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel bedragen aan de grote maatschappelijke opgaven. Dit is in vier thema's vormgegeven:

- Zuiver afvalwater. Energieneutraal en circulair;
- Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied;
- Waterveilige leef- en werkomgeving;
- Waterbewust leven en genieten van water.

Het HDSR geeft daarmee aan dat er naast haar algemene waterschapstaken een aantal maatschappelijke vragen liggen waar water een rol speelt en het HDSR een actieve rol in moet nemen. Door water bij de start van ruimtelijke processen te

agenderen moet een gebiedsgericht en integraal besluitvorming worden bereikt en een veilige, gezonde en prettige leefomgeving worden gewaarborgd. Het beheergebied van het HDSR is divers, daarom zijn er ook verschillende opgaves aanwezig.

Doorwerking naar het plan

In paragraaf 5.3.7, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

4.5 GEMEENTELIJK BELEID

4.5.1 Eerste Zeister Omgevingsvisie

De gemeenteraad van Zeist heeft op 23 mei 2023 de 'Eerste Zeister Omgevingsvisie 2023-2026' vastgesteld. Met de vaststelling van deze omgevingsvisie vervallen de 3 volgende sectorale beleidsnota's:

- Milieubeleidsplan
- Verkeers- en vervoersplan
- Structuurvisie 2020

In de omgevingsvisie zet de gemeente uiteen hoe zij aankijkt tegen de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en de visie vormt daarmee het fundament op basis waarvan ontwikkelingen in deze fysieke leefomgeving mogelijk kunnen worden gemaakt. De visie beschrijft het DNA van de gemeente aan de hand van thema's als wonen, zorg, natuur, sport, onderwijs, mobiliteit en economie. Dit DNA staat gelijk aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en vormt de 'waarden' van Zeist op 3 niveaus: van het niveau de gemeente tot de kernen en de buurten van Zeist. De Eerste Zeister Omgevingsvisie geeft aan wat voor een gemeente Zeist wil zijn. De visie geeft aan welke strategische kaders er gelden om aan te houden bij (nieuwe) plannen die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Daarbij komen zowel de harde (materiële) kant als de zachte (immateriële) kant aan bod.

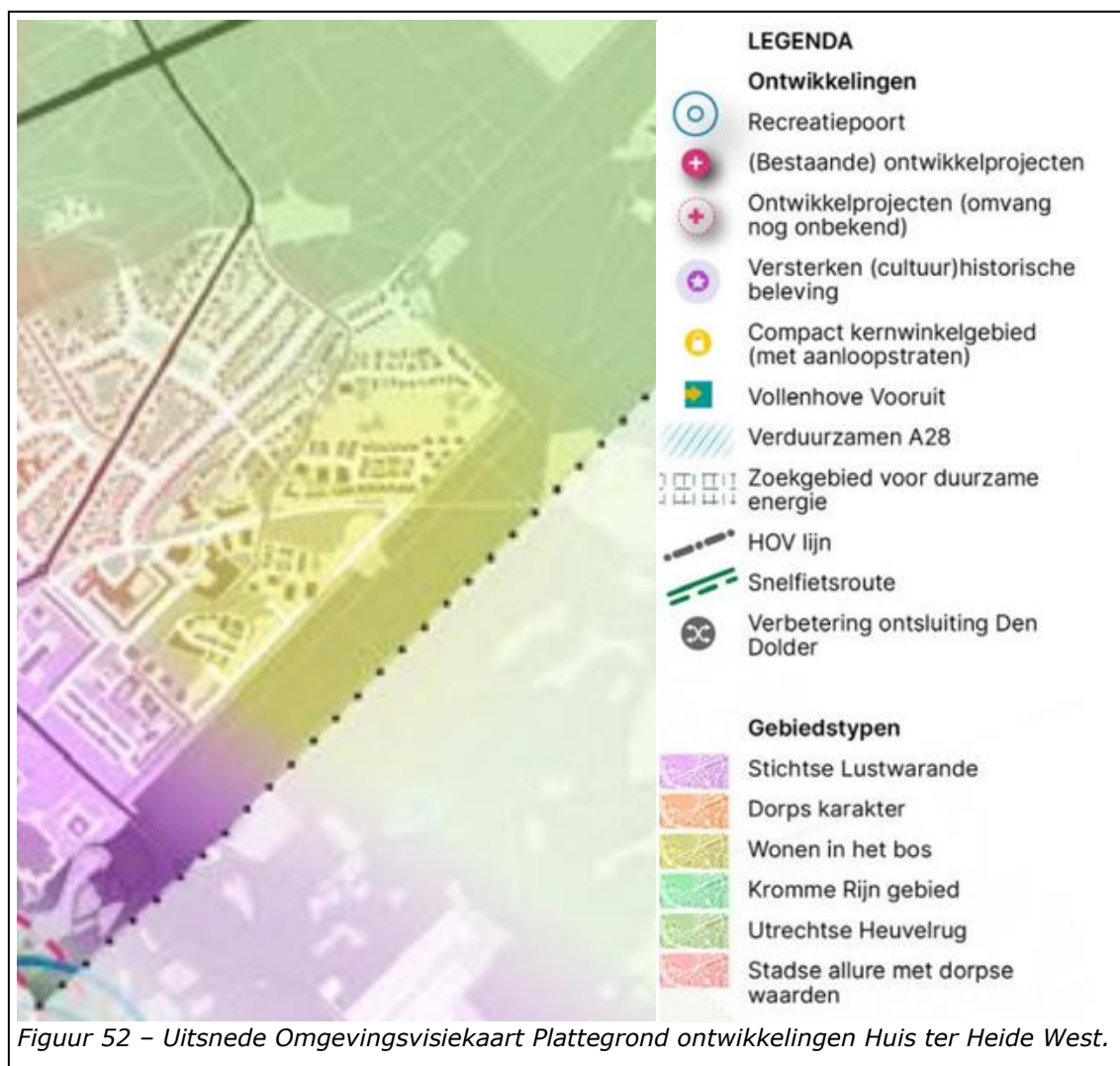
De waarden van Zeist die specifiek worden benoemd in de omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaam
2. Groen: natuur- en parkinclusief;
3. Cultuur en historie: de allure van Zeist;
4. Identiteit: verscheidenheid aan woon- en leefgebieden;
5. Zorgzaam in een inclusieve samenleving;
6. Dorps waarden met Stadse allure;

Vervolgens zijn opgaves per thema geformuleerd die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Aan de opgaves zijn ambities, ontwikkelingen en uitgangspunten gekoppeld die per kern en buurt nader zijn uitgewerkt. De thema's betreffen:

1. Duurzame energie en een duurzaam klimaat
2. Groen;
3. Bodem en water;
4. Wonen;
5. Gezondheid
6. Erfgoed, cultuur en recreatie
7. Mobiliteit;
8. Vitale economie.

Het plangebied is gelegen in de kern Zeist van de gemeente Zeist. Voor het thema wonen zijn in Kerckebosch geen ontwikkelingsprojecten voorzien. De laatste woningontwikkeling van de grootschalige herstructurering, woningbouw bosgaarde, is vergund en wordt gerealiseerd. Daarmee wordt de laatste woningbouw gerealiseerd. De woonscheggen van Kerckebosch kunnen in beheer genomen worden en ontwikkelde waarden kunnen vastgelegd worden.



Waarde Kerckebosch:

Het boskarakter is kenmerkend voor Kerckebosch en komt dan ook in de hele fysieke leefomgeving terug. Door zoveel mogelijk bebouwing met de voorkant op het bos te oriënteren, is gemeenschappelijkheid van het bosgebied bevorderd. De eigen verantwoordelijkheid van bewoners ten aanzien van de groene, duurzame omgeving wordt met de inrichting gestimuleerd. Er is veel openbare en weinig privé buitenruimte aanwezig, om het boskarakter maximaal te kunnen handhaven

De door inwoners tijdens het participatieproces belangrijk bevonden waarden voor hun buurt, zowel om nu om als in de toekomst te versterken, zijn voor de buurt Kerckebosch en Hoge Dennen de volgende:

- Natuur. In Kerckebosch is de natuur de ruimtelijke drager van de buurt. Wonen in Kerckebosch staat voor natuurinclusief wonen, waarbij de innovatie opgezocht wordt, zoals de Kerckeboschlaan die deels zwevend is aangelegd om boomwortels niet te belasten of de vleermuiskasten die geïntegreerd zijn in gevels.
- Boomrijk. De vele bomen, loof- en naaldbomen, karakteriseren de buurt en zijn voorwaardelijk voor het 'wonen in het groen' waar de buurt voor staat.
- Rustig, veilig en kindvriendelijk. Kerckebosch heeft een rustige, veilige en kindvriendelijke leefomgeving te bieden, onder andere door de inrichting van de straten en de vele kleine speel- en ontmoetingsplekken in de buurt

Doorwerking naar het plan

Waarden Kerckebosch:

Volgens de omgevingsvisie ligt de bosstrook langs de Anna Paulownalaan in gebied met bebouwing. Het groen geniet hier volgens de geldende omgevingsvisie geen specifieke bescherming. De aanleg van haaksparkeren, zorgvuldig ingepast tussen de bomen is in overeenstemming met de Structuurvisie.

De waarde wonen in het bos van Kerckebosch worden in dit plan gehandhaafd en vastgelegd. Zo worden de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden van de Hoog Kanje en de bosranden in dit plan gehandhaafd en binnen het bestemmingsplan zijn regelingen opgenomen om deze te beschermen. Het groene karakter wordt behouden door het bestaande bos en de bestaande boomsingels te behouden.

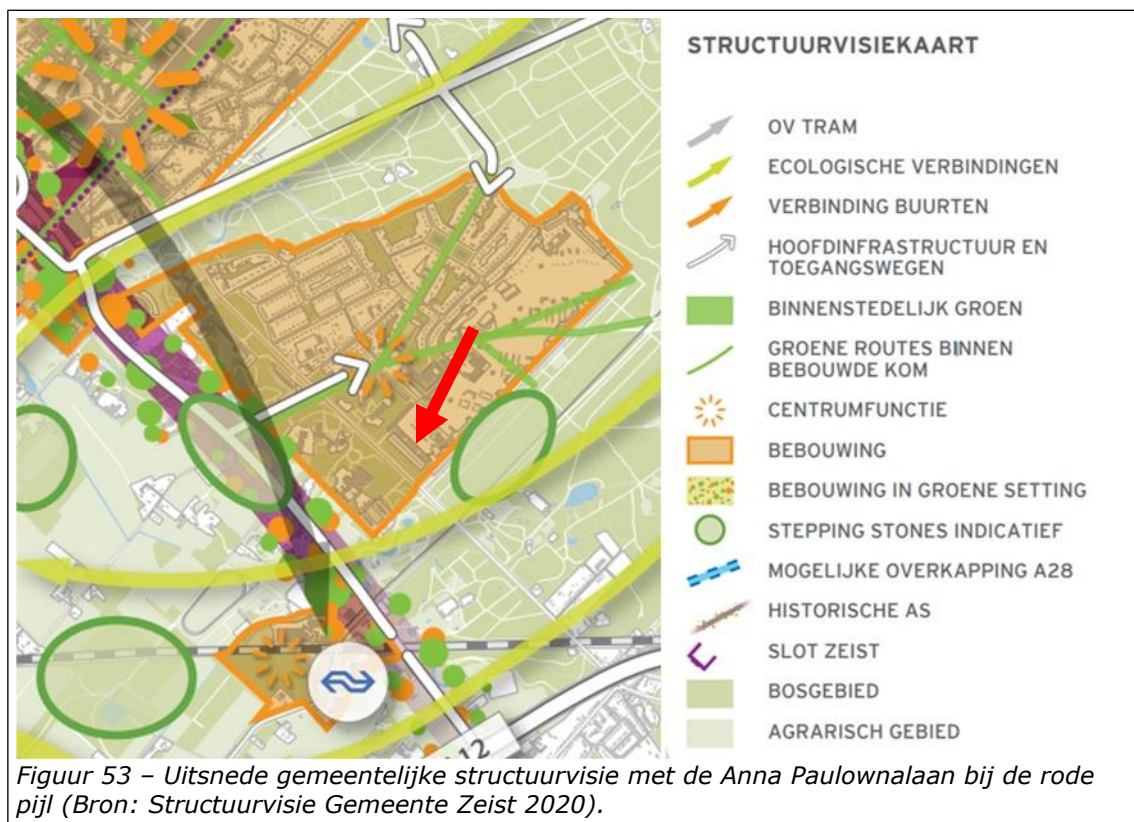
De beeldkwaliteit van stedenbouw en natuur binnen de woonscheggen zijn omschreven in het beeldkwaliteitsplan waar het wonen in het bos is omschreven. De mogelijkheden tot verstedelijking zijn vastgelegd en beperkt waar nodig om de ontwikkelde beeldkwaliteit van Kerckebosch te behouden.

4.5.2 Structuurvisie Zeist 2020

Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de 'Structuurvisie Zeist 2020' vastgesteld. Deze structuurvisie bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

1. Groen versterken
2. Verleden zichtbaar maken
3. Ervaren en gebruiken
4. Kracht van buurten, wijken en kernen
5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping
6. Beter bereikbaar
7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop
8. Centrum aantrekkelijk
9. Economisch gezond en duurzaam
10. Van visie naar uitvoering

Deze 10 keuzes die zijn opgenomen geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Deze hoofdkeuzes zijn verwerkt in een structuurvisiekaart, zoals afgebeeld in de onderstaande figuur.



Doorwerking naar het plan

Volgens de structuurvisie ligt de bosstrook langs de Anna Paulownalaan in gebied met bebouwing. Het groen geniet hier volgens de geldende structuurvisie geen specifieke bescherming. De aanleg van haaksparkeren, zorgvuldig ingepast tussen de bomen is in overeenstemming met de Structuurvisie.

4.5.3 Mobiliteitsvisie en mobiliteitsplan

Op 20 mei 2021 heeft de gemeenteraad van Zeist de nieuwe Mobiliteitsvisie vastgesteld. In deze visie worden de gemeentelijke ambities op het gebied van mobiliteit uiteengezet, alsook richting gegeven aan de mobiliteitsbehoeften. De belangrijkste knelpunten en uitdagingen liggen in Zeist op het gebied van veiligheid, ruimtegebruik, duurzaamheid, bereikbaarheid en inclusiviteit. De gemeentelijke speerpunten zijn dan ook gericht op verkeersveiligheid, duurzame mobiliteit, slim omgaan met ruimte en bereikbaarheid met alle vervoerswijzen. Dat alles moet passen in de groene kwaliteiten van Zeist en de mobiliteitsopgaven van de toekomst. De Mobiliteitsvisie doet daarmee strategische uitspraken over de mobiliteit in Zeist.

De ambities en speerpunten uit de Mobiliteitsvisie zijn verder uitgewerkt in het 'Mobiliteitsplan Zeist 2022-2027', waarin concrete maatregelen worden vastgelegd

voor bijvoorbeeld het vergroten van de verkeersveiligheid, het oplossen van parkeerproblemen of het verbeteren van fietsroutes. Het nieuwe mobiliteitsplan vervangt het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP 2014-2023) uit 2013.

Doorwerking naar het plan

Voor onderhoudig bestemmingsplan is vooral de parkeersituatie aan de Anna Paulownalaan relevant. Door het huidige parkeren op de weg te vervangen door haaksparkeren langs de weg wordt de verkeersveiligheid ter plaatse verbeterd. De parkeerplaatsen zijn nodig om het bestaande parkeren beter te faciliteren. De nieuwe parkeerplaatsen vervangen de huidige parkeerplekken. Het trekt geen nieuw verkeer aan. De aanleg van haaksparkeren, zorgvuldig ingepast tussen de bomen is in overeenstemming met de mobiliteitsvisie en het mobiliteitsplan.

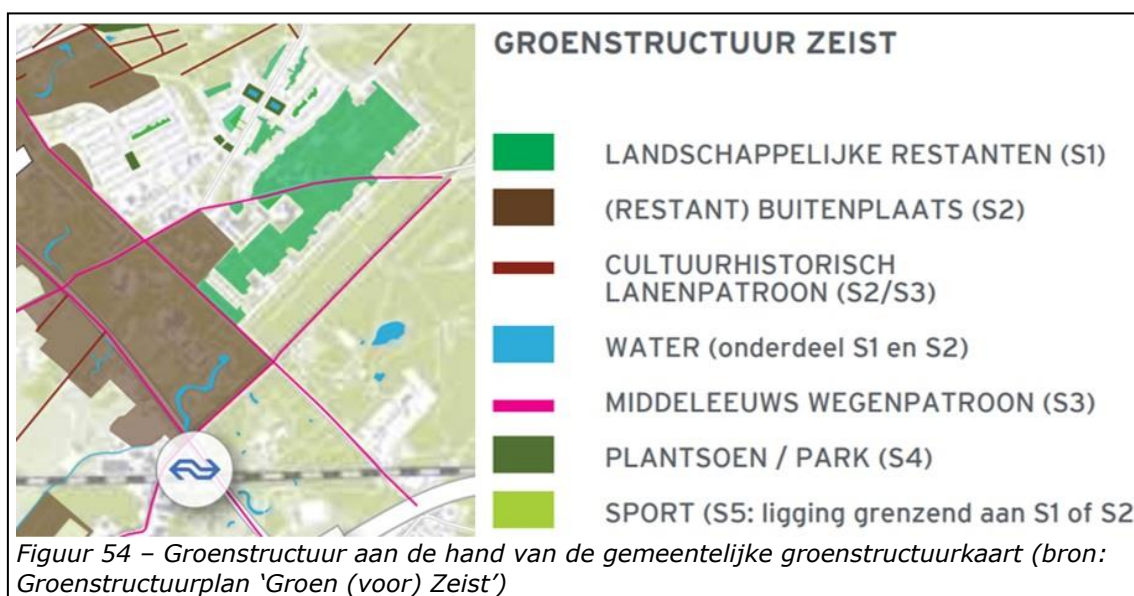
4.5.4 Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen. Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

Daarbij worden 5 structuurkenmerken (S) en 5 thema's (T) onderscheiden, elk met een eigen beleidsdoel, te weten:

- *S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)*
Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopen tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.
- *S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk*
Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen
- *S3; Het netwerk van lanen en wegen*
Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.
- *S4; Parken en plantsoenen*
Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.
- *S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist*
Deze collage moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt, waarbij de vervlechting met de stedenbouwkundige karakteristieken en de rest van de groenstructuur kenmerkend is (en blijft).
- *T1; Bomen*
Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.
- *T2; Recreatief medegebruik*
Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.

- *T3; Natuurwaarden*
Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en –beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.
- *T4; Tuinen*
De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.
- *T5; Buurt- en wijkinitiatieven*
Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.



Doorwerking naar het plan

Uit de gemeentelijke groenstructuurkaart blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van de landschappelijke restanten (S1). Voor deze structuur is het beleid om de verschillen in landschapstypen zichtbaar te houden in het groen en te bevorderen dat de landschappelijke structuren doorlopen (als drager van de EHZ) in de directe woonomgeving van mensen, ook op privéterreinen. Lanen en restanten van het onderliggende landschap zijn daarin een belangrijke drager. Koesteren, zichtbaar houden en versterken is het uitgangspunt:

- in beeldopbouw;
- in soorttoepassing;
- in beheer.

De bosstrook langs de Anna Paulownalaan heeft een breedte van circa 30 meter. Op het stuk tussen de Anna Paulownalaan en de Prinses Marijkelaan ter plaatse van de nummers 114-132 is dat enkele meters smaller. Hier zijn eerder al haaksparkerplaatsen in de bosstrook aangelegd aan de zijde van de Prinses Marijkelaan.

Het haaksparkeren aan de Anna Paulownalaan wordt net zo zorgvuldig tussen de bomen ingepast als dat aan de zijde van de Prinses Marijkelaan is gebeurd. De bosstrook blijft zijn functie als groene stedenbouwkundige buffer houden en blijft ook als structuurbepalende bosstrook duidelijk herkenbaar. De beeldopbouw van de bosstrook wordt niet aangetast door het inpassen van haaksparkeren ter

vervanging van het bestaande langsparkeren op de weg. Daar komt bij dat er in de wijk Kerckebosch veel aandacht is voor de natuur- en groenbeleving van de bewoners. De opzet van de wijk is daarvan doortrokken en ook de bosstrook langs de Anna Paulownalaan draagt daaraan bij met wandelpaden en een trapveldje op een open plek in de bosrand. Het aanleggen van haaksparkeren tussen de bomen langs de Anna Paulownalaan is in overeenstemming met het Groenstructuurplan.

4.5.5 Parkeerbeleidsnota 2004

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeersmodellen zijn toegepast. Voor het plangebied zijn de volgende functionele gebieden van belang: woonwijken/ buurten, wijkwinkelcentra, bedrijventerreinen en stationsgebieden.

Voor de woonwijken/buurten is het leefbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

- voorkomen en waar nodig verminderen van parkeeroverlast;
- verhoging van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- vermindering van verkeershinder en verkeersonveiligheid;
- verbetering kwaliteit parkeervoorzieningen gebouwd en op straat;
- voorkomen 'overloop'-parkeren.

Het handhaven en creëren van een aantrekkelijk en verkeersveilig leef- en verblijfsklimaat staat in de woonwijken centraal. De bereikbaarheid voor bewoners en hun bezoekers heeft hierbij prioriteit. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in woongebieden direct rond kantoren/bedrijven, prioriteit wordt gegeven aan de bewoners.

In de parkeerbeleidsnota worden per functie parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op parkeerkencijfers van het CROW. De parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande (vergunde) situaties.

Doorwerking naar het plan:

In het voorliggende beheerplan wordt vooral de bestaande (vergunde) situatie vastgelegd. Daarmee is een toets aan de parkeernormen niet aan de orde. Wel wordt de parkeersituatie van de Anna Paulownalaan in het voorliggende plan aangepast; het langsparkeren op de weg wordt vervangen door haaksparkeren in de bosrand langs de weg. Dit is vooral ingegeven om de ter plaatste onoverzichtelijke verkeerssituatie op te lossen, niet vanwege extra nieuwbouw mogelijkheden.

4.5.6 Parkeerbeleidsnota 2024-2028

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is geactualiseerd in de 'Parkeerbeleidsnota deel A en deel B Gemeente Zeist' (maart 2024). In deze nota richt de Gemeente Zeist zich voornamelijk op het reguleren van parkeren bij bouwontwikkelingen. Dit is noodzakelijk vanwege de verwachte groei in woningen en de daarmee gepaard gaande toename in mobiliteit en parkeervraag in de regio Utrecht, waar Zeist deel van uitmaakt. Het streven is om deze groei op een gecontroleerde manier te faciliteren, zodat de leefbaarheid, veiligheid en bereikbaarheid behouden blijven.

De nota baseert zich op de mobiliteitsvisie en het mobiliteitsplan van Zeist, waarin de omschakeling van auto naar fiets en openbaar vervoer centraal staat. Parkeernormen vormen een belangrijk sturingsinstrument om deze transitie te bevorderen en de groei van het aantal auto's te beperken. Het actualiseren van deze normen is noodzakelijk om beter aan te sluiten bij de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en bereikbaarheid.

Belangrijke doelen van de nieuwe Nota Parkeernormen zijn onder andere het stimuleren van duurzame en actievere mobiliteitskeuzes, het bieden van flexibiliteit voor experimenten met nieuwe mobiliteitsconcepten, het versnellen van bouwprocessen, en het verbeteren van de juridische borging van parkeeroplossingen.

Doorwerking naar het plan:

In het voorliggende beheerplan wordt vooral de bestaande (vergunde) situatie vastgelegd. Daarmee is een toets aan de nieuwe parkeernormen niet aan de orde. Wel wordt de parkeersituatie van de Anna Paulownalaan in het voorliggende plan aangepast; het langsparkeren op de weg wordt vervangen door haaksparkeren in de bosrand langs de weg. Dit is vooral ingegeven om de ter plaatste onoverzichtelijke verkeerssituatie op te lossen, niet vanwege extra nieuwbouw mogelijkheden.

Op basis van de parkeeronderzoeken uit 2022 en 2024 blijkt dat de parkeerdruk 's nachts boven de 85% uitkomt in woonscheg 5 en 6. De gereserveerde parkeerplaatsen in de scheggen 5 en 6 worden daarom positief bestemd met de aanduiding 'vorm van groen – parkeren' en 'vorm van tuin – parkeren'. Op deze manier wordt op een juiste wijze aangesloten bij de verleende vergunningen. In scheg 5 gaat het om 20 gereserveerde parkeerplaatsen en in scheg 6 om 19 gereserveerde parkeerplaatsen. 9 van deze 19 plaatsen liggen buiten het plangebied. Deze 9 parkeerplaatsen vallen in het bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch en zijn in dat bestemmingsplan voorzien van de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming zijn parkeerplaatsen als zodanig positief bestemd.

4.5.7 Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Doorwerking naar het plan:

In paragraaf 5.3.7, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

4.5.8 Brede Milieuvisie Zeist

Op 4 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Brede Milieuvisie Zeist vastgesteld. Deze visie heeft tot doel om te zorgen dat inwoners, organisaties, bedrijven en gemeente samen dagelijks werken aan een beter milieu en een betere leefomgeving in Zeist. Door het verbeteren van de staat van de leefomgeving (milieu) ontstaat er een toekomstbestendige balans tussen mens, natuur en omgeving (duurzaamheid). In de visie staan vier pijlers centraal:

1. Klimaat en energie: we gaan op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030¹⁰;
2. Circulaire economie: we handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats vanuit bezit;
3. Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: we zorgen voor een met groen dooraderd Zeist;
4. Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: we zetten ons in voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

Wanneer het de gebouwde omgeving en nieuwe ontwikkelingen betreft wordt onder andere ingezet op energiereductie door het treffen van maatregelen aan de zogenaamde 'energie-infrastructuur'. Het betreft maatregelen zoals het verbeteren van isolatie en het elektrisch koken in plaats van op gas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen vormt daarnaast de "ladder voor duurzame verstedelijking" het uitgangspunt, zodat ongewenste aantasting van bijzondere kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie voorkomen worden. Ruimtelijke plannen worden daarnaast "natuur- (of groen-) inclusief" ontworpen door de aanwezige groene waarden en de omgevingscontext eerst in kaart te brengen en te waarderen.

Doorwerking naar het plan

In dit beheergerichte bestemmingsplan zijn voor het nieuwe haaksparkeren in de bosstrook langs de Anna Paulownalaan keuzes gemaakt voor een verkeersveilige woonomgeving en een klimaatadaptieve inrichting van het parkeren met het behoud van zoveel mogelijk bomen. Die keuzes zijn in het kader van de brede milieuvisie zorgvuldig afgewogen.

4.5.9 Archeologie-/monumentenbeleid

De Raad van de gemeente Zeist heeft een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer.

Doorwerking naar het plan

In paragraaf 5.3.8 en 5.3.9 worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie voor het plan behandeld.

¹⁰ Voor het onderdeel klimaat en energie is inmiddels de nota 'Nieuwe energie voor Zeist; Routekaart naar een energieneutraal Zeist' (mei 2019) van toepassing. Hierin is de ambitie vastgelegd dat Zeist zo spoedig mogelijk energieneutraal moet worden, maar uiterlijk in 2050.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 INLEIDING EN REIKWIJDTE TOETSING

In dit hoofdstuk worden de milieu- en omgevingsaspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn.

Dit bestemmingsplan is een beheergericht plan waarin de globale eindbestemming 'Woongebied' is omgezet naar de gedetailleerde bestemmingen voor Wonen, Tuin, Bos, Groen en Verkeer op basis van de gerealiseerde en vergunde situatie. De relevante milieu- en omgevingsaspecten van dit woongebied zijn al eerder beschreven en verantwoord in het geldende bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' (incl. Wijzigingsplan en Partiële herziening). Ook de gerealiseerde en vergunde situaties zijn al eerder bij de vergunningverlening beschreven en verantwoord. Het gedetailleerd vastleggen van deze bestaande en vergunde situaties heeft geen gevolgen voor het milieu en/of de omgeving.

Ditzelfde geldt min of meer voor een nieuw gebouwtje voor onderhoud- en beheer van het bos dat bij de huidige keerlus voor de brandweer aan de Hoog Kanje (op de hoek met de Kerckeboschlaan) is voorzien. Omdat dit geen milieugevoelige functie betreft en er als onderdeel van de aanleg van de keerlus al werkzaamheden zijn uitgevoerd en ingrepen hebben plaatsgevonden, is een nadere onderbouwing van de milieu- en omgevingsaspecten niet nodig.

Wel is voor het vastleggen van de gerealiseerde begrenzing tussen:

- de woonbestemming van Graaf Lodewijklaan 5 en de maatschappelijke bestemming van het schoolplein van de BSO Het Kraaiennest, en;
- de woonbestemming van Graaf Lodewijk 14 en de maatschappelijke bestemming van het schoolplein van de Stuifheuveldijk;

gekeken of er als gevolg daarvan effecten zijn voor het woon- en leefklimaat ter plaatse en het gebruik van de schoolpleinen (zie paragraaf 5.2).

5.2 BEGRENZING SCHOOLPLEINEN EN WOONKAVEL

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

Om de milieu- en ruimtelijke aspecten van een gevoelige woonfunctie naast een bedrijvige schoolfunctie te kunnen beoordelen wordt in Nederland gewerkt met het begrip milieuzonering. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven en maatschappelijke instellingen) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven en instellingen voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend voor de milieubelasting door bedrijven/instellingen zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar.

Voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de VNG-Uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijfstypen bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Specifieke situaties van concrete bedrijven kunnen aanleiding geven om af te wijken van de richtafstanden voor typen van bedrijven.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderscheid gemaakt tussen het omgevingstype 'rustige woonwijk' en het omgevingstype 'gemengd gebied'. In het omgevingstype 'gemengd gebied' komen naast de woonfunctie ook andere functies voor die een zekere milieubelasting met zich meebrengen zoals het geluid van een drukke hoofdweg of spoorweg of het geluid van winkels, horeca, bedrijfjes (en het daarbij behorende verkeer) in een centrumgebied. Het geluidniveau in een rustige woonwijk ligt daardoor wat lager dan het geluidniveau in een gemengd gebied. Voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' gelden om die reden grotere richtafstanden tot bedrijven dan voor het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, in het bijzonder voor het aspect geluid, met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Zo bedraagt de richtafstand van een maatschappelijke categorie 2 instelling 30 meter tot het gebiedstype rustige woonwijk, maar 30 meter tot het gebiedstype 'gemengd gebied'. In de tabel hierna is dat per milieucategorie en richtafstand uiteengezet.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 1 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

5.2.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

De woningen Graaf Lodewijklaan 5 en Graaf Lodewijklaan 14 grenzen direct aan het scholen- en voorzieningencluster langs de Graaf Lodewijklaan en Hoog Kanje. Volgens vaste jurisprudentie zijn ze binnen het invloedsgebied van de daar gevestigde scholen gesitueerd en moet deze direct aangrenzende zone daarom als een gemengd gebied in de zin van de VNG-uitgave worden aangemerkt¹¹. In deze direct aangrenzende zone kan voor de aan te houden richtafstand derhalve één afstandsstap minder worden aangehouden voor de aspecten geluid, geur en trillingen.

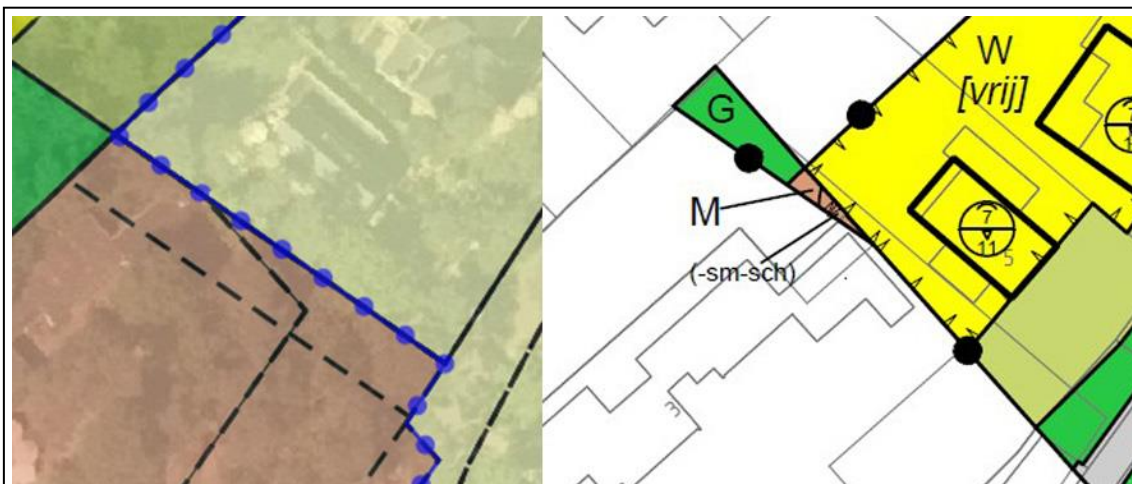
Om in de nabijheid van het schoolplein een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen is conform de landelijke richtlijnen 10 meter afstand aangehouden tussen het schoolplein en het hoofdgebouw van de woning.

¹¹ ABRS 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1125, rechtsoverweging 3.9.

Graaf Lodewijklaan 5

Zoals reeds in paragraaf 3.3 van deze plantoelichting is aangegeven, is bestaande begrenzing tussen de BSO Kraaiennest en het woonperceel van de woning Graaf Lodewijklaan 5 in het voorliggende beheerplan volgens de kadastrale grenzen en het bestaande gebruik vastgelegd. De bestemmingen 'Maatschappelijk' (met in het verlengde daarvan 'Groen') en 'Wonen' zijn hierop nu afgestemd.

Vervolgens is binnen de maatschappelijke bestemming, voor zover deze binnen 10 meter van het bouwvlak binnen de woonbestemming ligt, een aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten – schoolplein' (-sm-sch) opgenomen. Binnen deze zone is geen schoolplein (waar de kinderen spelen) toegestaan. Zie ook de kaartuitsnede hierna. Op die wijze is een afstand van 10 meter tussen schoolplein en de woning gewaarborgd.

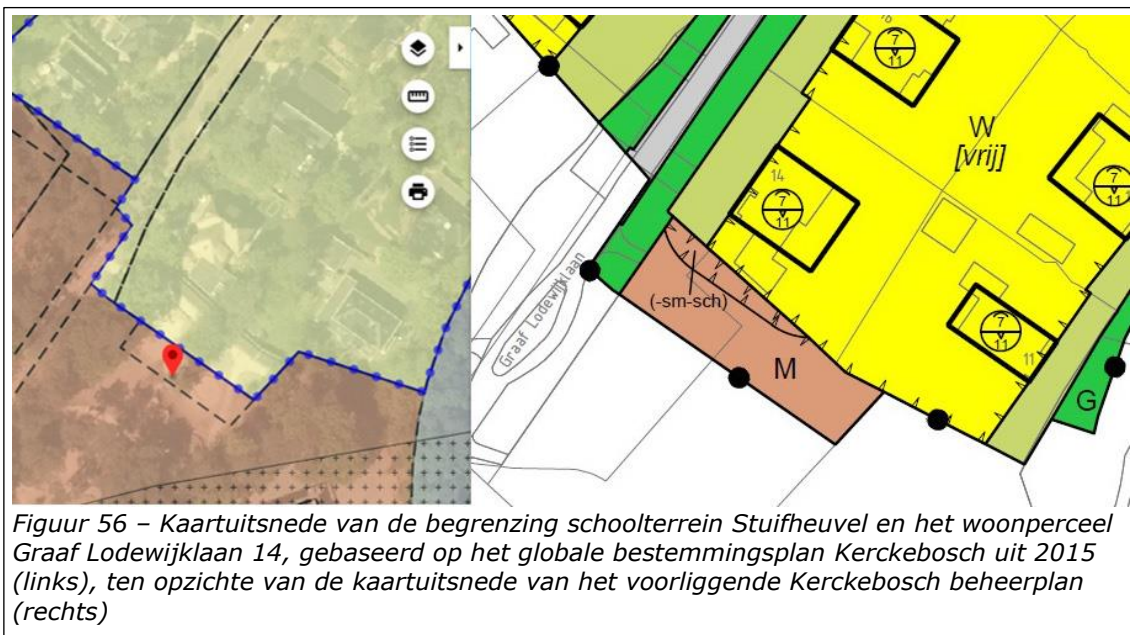


Figuur 55 – Kaartuitsnede van de begrenzing BSO Kraaiennest en het woonperceel Graaf Lodewijklaan 5, gebaseerd op het globale bestemmingsplan Kerckebosch uit 2015 (links), ten opzichte van de kaartuitsnede van het voorliggende Kerckebosch beheerplan (rechts)

Graaf Lodewijklaan 14

Een min of meer gelijksoortige systematiek geldt voor de situatie bij de begrenzing tussen het schoolplein van de Stuijtheuvel en de woning Graaf Lodewijklaan 14. Ook hiervoor geldt dat de kadastrale grenzen en het bestaande gebruik is vastgelegd en de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen' daarop nu zijn afgestemd.

Vervolgens is binnen de maatschappelijke bestemming, voor zover deze binnen 10 meter van het bouwvlak binnen de woonbestemming ligt, een aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten – schoolplein' (-sm-sch) opgenomen en is geen schoolplein toegestaan. In de kaartuitsnede hierna is dit in beeld gebracht. Feitelijk is daar ook invulling aan gegeven door langs de rand met het woonperceel een lage fietsenstalling te realiseren in combinatie met de toegang/ een pad naar het schoolplein.



5.2.3 Conclusie

Het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkerreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

6.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het geldende bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' (incl. Wijzigingsplan en Partiële herziening) een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), in combinatie met de Basisregistratie Kadaster (BRK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:2000 geplot.

6.2.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

Deze bestemming is opgenomen voor de 4 locaties in het bos waar de bestaande situaties ten behoeve van het beheer zijn vastgelegd.

In de bestemmingsomschrijving zijn de te beschermen waarden van het bos en de open plekken met heide en schraalland, expliciet benoemd en afgestemd op de te beschermen waarden zoals die ook in de Bomenverordening Zeist (2016) zijn benoemd: natuurwaarden, landschappelijke- en stedenbouwkundige waarden (stadsschoon) en cultuurhistorische waarden.

De bestemming is gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het bos en de open plekken met heide en schraalland, alsmede op de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit van Kerckebosch. Waar deze ruimtelijke kwaliteit uit bestaat is expliciet in de regels benoemd, waarbij ook een relatie is gelegd met het Beeldkwaliteitsplan Kerckebosch dat als bijlage 7 bij regels van dit bestemmingsplan is opgenomen.

Ter bescherming van deze waarden is een nadere eisen bevoegdheid opgenomen en een vergunningplicht voor het vellen van houtopstanden (en andere werken en werkzaamheden).

Met de nadere eisen bevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken met het oog op de bescherming van de waarden van het bos.

De vergunningplicht voor het vellen van bomen geldt niet als voor het kappen van een boom in Kerckebosch ook al een kapvergunning op grond van de Bomenverordening nodig is. De waarden die het bestemmingsplan beoogd te beschermen zijn dezelfde als de waarden die in de bomenverordening worden beschermd. Maar omdat de Bomenverordening een algemene regeling is en ook met dat oogmerk kan worden aangepast is in het bestemmingsplan verzekerd dat mocht de Bomenverordening geen vergunningplicht voor Kerckebosch meer bevatten, dan treedt de vergunningplicht van het bestemmingsplan in werking. Op die wijze is verzekerd dat het boskarakter van Kerckebosch blijft behouden. Zie hierover ook paragraaf 3.3 van deze toelichting.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is opgenomen voor het groen in de openbare ruimte. De bescherming van het openbaar groen is op dezelfde wijze geregeld als in de bestemming 'Bos', met dit verschil dat de bestemming gericht is op de instandhouding en ontwikkeling van het boskarakter (met veel bomen maar deel uitmakend van de woonomgeving met particuliere woonkavels en verkeer) en de ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Kerckebosch.

Artikel 5 Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen om de gerealiseerde begrenzing tussen de schoolpleinen en aangrenzende woonkavels aan de Graaf Lodewijklaan vast te leggen. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat op de aangrenzende woonkavels is aan de zijde van de Graaf Lodewijklaan een smalle strook aangewezen waar geen (lawaaig) schoolplein is toegestaan. Langs deze zijde van de perceelsgrens is daarom de fietsenstalling van de school gesitueerd.

Ook binnen deze bestemming is het boskarakter van Kerckebosch beschermd met een regeling nadere eisen en een vergunningplicht voor het kappen van bomen (vellen houtopstanden). De bescherming is gericht op de instandhouding van het boskarakter. Om de maatschappelijke functie niet in te perken is de bestemming niet gericht op de ontwikkeling van het boskarakter. Dat betekent dat deze ontwikkeling van boskarakter niet het doel is van de bestemming, maar het mag wel.

Artikel 6 Tuin

Deze bestemming is opgenomen voor de groene tuinen van de bestaande woningen. Ook in deze bestemming is de bescherming van het boskarakter van Kerckebosch expliciet geregeld. Die is op dezelfde wijze geregeld als in de bestemming Maatschappelijk en Wonen. Wel de instandhouding, niet de ontwikkeling van het boskarakter. Met daaraan gekoppeld een regeling nadere eisen en een vergunningplicht voor het vellen van houtopstanden, die terugtreden als al een kapvergunning volgens de Bomenverordening nodig is. Ook het aanleggen en verharden van paden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen (met uitzondering ten behoeve van in- of uitritten 30 m²) is vergunningplichtig, evenals het verlagen van het grondwater.

Een deel van de woonpercelen grenst aan de achterzijde of zijkant aan openbaar gebied. Deze achter- en zijtuinen van de woonpercelen zijn zo beeldbepalend voor het heide- en/of boskarakter van Kerckebosch dat hier geen (vergunningvrije) gebouwen en bouwwerken zijn toegestaan, zoals 2 meter hoge schuttingen. Daarom zijn deze gronden langs het openbaar gebied op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van tuin – geen erf' en is in de regels bepaald dat deze gronden niet worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan, dan wel niet worden beschouwd als bouwterrein in de zin van Bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zodra de Omgevingswet in werking getreden is. Naast deze bepaling is voor gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - geen erf' ook voorgeschreven dat de hoogte van een erfafscheiding niet meer dan 1 meter mag bedragen. Bestaande openbare (wandel)paden in de bestemmingsomschrijving zijn opgenomen.

Artikel 7 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande ontsluitingswegen van de woonscheggen. De bestemmingsregeling is overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan.

Artikel 8 Wonen

Dit is een gedetailleerde consoliderende bestemming. De gerealiseerde hoofdgebouwen van de woningen zijn met een bouwvlak op de verbeelding aangeduid. Het bestaande aantal woningen mag niet worden uitgebreid. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn in plaats van reguliere woningen ook zorgwoningen toegestaan. Maar het aantal woningen mag door het realiseren van zorgwoningen niet uitbreiden. Wel kunnen reguliere woningen worden vervangen door nieuwe zorgwoningen.

De toelaatbare bebouwde oppervlakte aan hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen komt uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de gezamenlijke vierkante meters aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die toelaatbaar is, evenals de voorgeschreven afstanden tot de voorgevelrooilijn voor deze bouwwerken.

Omdat er veel moeite is gedaan om zoveel mogelijk bomen te sparen bij de realisering/situering van de woningen is het hoofdgebouw van de woning met een bouwvlak vastgelegd en is de bestemming mede gericht op de bescherming van het boskarakter van Kerckebosch. Dat betekent dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering van nieuwe bouwwerken en dat voor het kappen van bomen een vergunningplicht geldt. Dat is in de huidige situatie overigens ook al het geval omdat overal in de bebouwde kom van Zeist de Bomenverordening Zeist van toepassing is.

Ook is de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit van Kerckebosch expliciet benoemd en voorgeschreven, zoals de inrichting van voortuinen, het gebruik van erfafscheidingen, het behoud van hemelwater voor natuur in de wijk en het toepassen van kappen, kapvormen, daken en dakbeëindigingen en hellingshoeken van dakvlakken. Daarbij wordt een relatie gelegd met het Beeldkwaliteitsplan Kerckebosch, welke als bijlage 7 bij regels van dit bestemmingsplan is opgenomen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat relevante aspecten met betrekking tot architectuur, materiaal- en kleurgebruik niet in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Dit wordt beoordeeld en getoetst in het kader van beeldkwaliteit.

Verder is de gerealiseerde architectuur van een aantal woningtypen zo karakteristiek dat deze alleen volgens de vastgelegde opties kunnen worden uitgebreid. Dit is het geval bij de woningtypes:

- Life in the woods;
- Fier op de hei;
- Elix.

Daartoe is in de regels bepaald dat de toelaatbare goot- en bouwhoogten alleen mogen worden ingevuld volgens de door de architect bepaalde opties, die in de bijlagen van de regels zijn opgenomen. Ook uitbreidingen op de verdiepingen zijn alleen mogelijk volgens de door de architect bepaalde opties.

Tevens zijn de karakteristieke open veranda's bij deze woningen vastgelegd op de verbeelding en in de regels. De veranda's moeten open blijven en mogen niet met wanden of erfafscheidingen worden dichtgezet. Daartoe zijn ze op de verbeelding aangeduid en is geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend de bestaande veranda's (met het bestaande aantal wanden) zijn toegestaan.

Om de gerealiseerde bijgebouwen voor de voorgevel van de woningen (Fier op de hei) positief te bestemmen zijn deze op de verbeelding aangeduid. Elders zijn bijgebouwen uitsluitend achter de voorgevel toegestaan. Bij vrijstaande woningen en twee aaneen gebouwde woningen tenminste 7,5 meter achter de voorgevel en bij rijenwoningen tenminste 3 meter achter de voorgevel.

Beroep en bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie kunnen ook aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis worden gerekend. In de bestemmingsomschrijving bij de woonbestemmingen is daarom expliciet bepaald dat aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan.

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale maatvoering gebonden. Welke

soort 'bedrijfsactiviteiten aan huis' zijn toegestaan, is vastgelegd in een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'. Deze lijst met bedrijfsactiviteiten aan huis is een onderdeel van de regels en is als bijlage toegevoegd. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die goed zijn in te passen in een woonomgeving.

Artikel 9 Leiding – Riool

Met de dubbelbestemming 'Leiding - riool' is een zone aan weerszijden van de betreffende leiding gereserveerd voor de bescherming van de leiding. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder dat de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zones van deze dubbelbestemming gaan de belangen van het leidingentransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemmingen.

Artikel 10 Waarde – Archeologie - 2

Het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Aangezien de ontsluiting van het gebied ook in deze hoek is voorzien, is een dubbelbestemming opgenomen om deze verwachtingswaarden te beschermen. Bij groundbewerkingen met een oppervlakte van 1.000 m² of meer en een diepte van 30 cm of meer is voorafgaand archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan volgens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen. Er kunnen echter overschrijdingen aanwezig zijn die met een omgevingsvergunning voor bouwen zijn gerealiseerd of waarvoor zo'n vergunning is verleend. In dat geval gaat de vergunde situatie voor en mag deze worden voortgezet.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze

bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken, zoals:

- geringe afwijkingen van de ligging van bouwgrenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages;
- de bouw van nutsvoorzieningen.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft wijzigingsbevoegdheden voor het wijzigen van de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingsgrenzen.

Artikel 16 Overige regels

Onder deze regels is de aanlegvergunningplicht aangewezen voor bijvoorbeeld het vellen van houtopstanden. De vergunningplicht zelf is onder de bestemmingen opgenomen met een verwijzing naar deze bepaling. In deze bepaling is de specifieke aanwijzing geregeld (per bestemming) van de verschillende werken en werkzaamheden die vergunningplichting zijn.

Er zijn een aantal uitzonderingen opgenomen, waarvoor de vergunningplicht niet geldt, zoals werkzaamheden die moeten gebeuren voor het reguliere onderhoud en beheer. Verder is voor de vergunningplicht voor het vellen van houtopstanden bepaald dat deze vergunningplicht niet geldt als er al een kapvergunning nodig is volgens de Bomenverordening Zeist.

Ook voor de aanleg van het haaksparkeren langs de Anna Paulownalaan geldt geen vergunningplicht als die aanleg gebeurt volgens het inrichtingsplan dat als bijlage achter de regels is opgenomen. Dit inrichtingsplan is namelijk al gecontroleerd op een zorgvuldige inpassing tussen de bomen en op klimaatadaptie. Bovendien geldt ook voor deze aanleg gewoon de Bomenverordening Zeist. Als er ten behoeve van de parkeerplaatsen bomen moeten worden gekapt is daarvoor een kapvergunning nodig.

Verder zijn in deze bepaling parkeerregels opgenomen. Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen) niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot stedenbouwkundige bepalingen, waaronder de parkeerbepalingen, dienen daarom in ruimtelijke plannen te worden opgenomen. Er geldt een overgangstermijn voor bestaande ruimtelijke plannen tot 1 juli 2018.

In dit kader heeft de gemeente Zeist het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' vastgesteld (d.d. 11 september 2018), met als doel een uniforme parkeerregeling voor alle ruimtelijke plannen.

In het voorliggende bestemmingsplan is hierbij aangesloten door de betreffende parkeerbepaling over te nemen en te verwijzen naar de meeste actuele parkeerbeleid, vastgesteld in maart 2024.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 18 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan aangehaald worden.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro en artikel 6.2.1 van het Bro.

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op het beheer van de gerealiseerde en vergunde situatie. Het bestemmingsplan voorziet derhalve niet in een bouwplan waarvoor een grondexploitatie nodig is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 VOORBEREIDINGSFASE

8.1.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gevoerd over het concept-ontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben drie overlegpartners gereageerd;

1. de provincie Utrecht;
2. de Veiligheidsregio Utrecht (VRU);
3. de Natuur en Milieufederatie Utrecht (NMU), ook namens Vitens.

Reactie provincie Utrecht

De provincie Utrecht gaat ervan uit dat het plangebied geheel binnen het stedelijk gebied ligt, zoals dat is opgenomen in de provinciale Interim Omgevingsverordening (IOV), maar kan dat pas specifiek beoordelen wanneer er een digitaal plan beschikbaar komt. Voor de zekerheid wordt hiervoor aandacht gevraagd.

Verder wordt de geboden ruimte voor dienstverlening in de bestemming Maatschappelijk aangehaald en wordt voorgesteld om in lijn met artikel 9.7 Instructieregel Kantoren uit de IOV de mogelijkheid van zelfstandige kantoor uit te sluiten.

Antwoord gemeente

De woonbestemmingen in het voorliggende beheerplan liggen geheel binnen het stedelijk gebied uit de IOV.

Naar aanleiding van de ingekomen reactie van de provincie met betrekking tot de Instructieregel Kantoren is aan de specifieke gebruiksregels binnen de bestemming Maatschappelijk (artikel 5.4) een extra bepaling toegevoegd dat het gebruik van maatschappelijke gebouwen als zelfstandige kantoren als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Reactie VRU

De VRU stelt vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het plan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige (en geplande) bluswatervoorzieningen voldoende. De VRU ziet dan ook geen aanleiding te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

Wel wordt geadviseerd om bij nieuw te bouwen woongebouwen of andere objecten rekening te houden met een natuurbrandrisico. Natuurrampen kunnen grote aantallen mensen treffen en de economische schade kan groot zijn.

Antwoord gemeente

Deze vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen en bij de vergunningverlening wordt gewezen op natuurbrandrisico.

Reactie NMU

De NMU constateert dat het plangebied buiten het grondwaterbeschermingsgebied ligt (ook net buiten het 100-jaars aandachtsgebied), evenals binnen de contour 'stedelijk gebied' en dus niet in het NNN. Vanuit de NMU én Vitens zijn er verder geen opmerkingen op het plan.

Antwoord gemeente

Deze vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.2 ONTWERPFASE

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging (6 weken) kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra eventuele zienswijzen bekend zijn, dan zal een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Kerckebosch beheerplan' met ingang van woensdag 3 mei 2023 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn 43 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in een aparte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar deze nota.

8.3 VASTSTELLINGSFASE

Na de terinzagelegging neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

